

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ- TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA**

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Projekt využití nevyužívaného majetku obce
Project of Utilization of Unused Municipal Property

Student: Pavla Václavíková
Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Petr Tománek, CSc.

Ostrava 2010

Prohlášení:

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Ostravě dne 30. 4. 2010

.....

OBSAH

1. ÚVOD	7
2. ROZPOČTOVÉ HOSPODAŘENÍ OBCÍ	10
2.1 Rozpočtová skladba	13
2.1.1 Příjmy rozpočtu obce	14
2.1.2 Výdaje rozpočtu obce	16
2.2 Rozpočtový proces	19
2.2.1 Rozpočtové zásady	19
2.2.2 Etapy rozpočtového procesu	20
3. NEVUŽÍVANÝ MAJETEK V OBCÍCH	24
3.1 Vymezení majetku obce	24
3.1.1 Hmotný a nehmotný majetek	25
3.1.2 Závazky obcí	26
3.2 Nabývání majetku obcemi	27
3.3 Hospodaření s majetkem obcí	28
3.4 Nakládání s majetkem obcí	29
3.5 Nevyužívaný majetek v obcích, tzv. brownfields	31
3.5.1 Vymezení pojmu brownfields a jeho typologie	32
3.5.2 Brownfields v České republice	34
3.5.3 Brownfields a aktivity veřejného sektoru	35
4. ZHODNOCENÍ HOSPODAŘENÍ OBCE KOBEŘICE	38
4.1 Charakteristika obce Kobeřice	38
4.2 Zhodnocení hospodaření obce Kobeřice	40
4.2.1 Analýza příjmů rozpočtu v letech 2006 - 2009	40
4.2.2 Analýza výdajů rozpočtu obce v letech 2006 - 2009	43
4.2.3 Rozpočtový výhled obce Kobeřice v letech 2010 - 2013	47

5.	PROJEKT VYUŽITÍ NEVYUŽÍVANÉHO MAJETKU OBCE	51
5.1	Popis projektu „Komunitní centrum obce Kobeřice“	51
5.2	Návrhy financování investičního projektu	53
5.2.1	Dotace z Regionálního operačního programu Moravskoslezsko	53
5.2.2	Bankovní úvěr	54
5.2.3	Finanční prostředky podnikatelských subjektů	56
5.2.4	Partnerství veřejného a soukromého sektoru	57
5.3	Zhodnocení a doporučení pro financování projektu.....	58
6.	ZÁVĚR	61
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	64
	SEZNAM ZKRATEK.....	66
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE	67
	SEZNAM PŘÍLOH	68

1. ÚVOD

Majetek je definován jako souhrn majetkových hodnot (věcí, pohledávek a jiných práv a penězi ocenitelných hodnot). Majetek obcí tvoří podstatnou složku ekonomického základu samosprávy.

Obecní majetek je, vedle občanů a území, jedním z dalších základních znaků každé obce. Z historie obecní samosprávy na našem území lze vystopovat, že kategorie obecního majetku byla vždy spjata s existencí samosprávného postavení obcí, a to již od samého počátku. Majetek obcí je významným znakem nezávislosti obce. Majetek obcí je nutno pokládat za majetek veřejný, volené zastupitelstvo je povinno tento majetek spravovat ku prospěchu obce a občanů. Rozhodování o majetku obcí se děje podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ze kterého vyplývá povinnost jak má být majetek obce využíván v souladu s jejími zájmy a úkoly a povinnost chránit svůj majetek. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, vést evidenci svého majetku.

Na majetek obcí lze nahlížet jako na jistý druh ekonomického statku ve vlastnictví obcí, který slouží k produkci dalších veřejných statků. Majetek je základní podmínkou samosprávy a funguje jako významný rozvojový nástroj. Je totiž nezbytný pro poskytování veřejných statků, může sloužit ke zvyšování příjmů (pronájmem nebo jednorázově prodejem), lze jej využívat i k podpoře podnikání a k regulaci podnikatelské činnosti. Obce však můžou vlastnit i takový majetek, který není využíváný.

Nevyužívaný majetek v obcích se může také nazvat jako brownfields, což jsou pozemky nebo stavby, které byly postiženy předchozím užíváním, jsou zpustlé nebo nevyužité. Nachází se zejména v urbanizovaných územích, mají větší rozlohu a nesou si ekologickou zátěž. K jejich znovuvyužití je obvykle třeba veřejná intervence. Lze říci, že se jedná také o původně ekonomicky využívané území, které je v současnosti částečně nebo plně opuštěné, zpustlé, případně i kontaminované, což omezuje jeho přitažlivost pro budoucí využití.

Téma diplomové práce lze aplikovat do lokální veřejné politiky, která je základní úrovní realizace veřejné politiky. Cílem lokální veřejné politiky je vytvoření kvality života na úrovni obcí, zabezpečení jejich bezporuchového fungování a cílevědomá příprava podmínek pro jejich budoucí rozvoj.

Jedná se o projekt revitalizace rozestavěného a chátrajícího objektu, který měl původně sloužit jako nákupní středisko spotřebního družstva Jednota, značného rozsahu v centrální části obce Kobeřice a následný rozvoj společenského a kulturního života. Tento objekt je nyní v majetku obce, který získala v soudním řízení u Nejvyššího soudu ČR. Po důkladné analýze stávajícího objektu v centru obce bylo rozhodnuto o zpracování architektonické studie na řešení možného dalšího využití pro obec. Byl vybrán projekt, který počítá s dostavbou skeletu a úpravou okolního terénu.

Hlavním cílem diplomové práce je vypracovat návrhy financování nevyužívaného majetku v obci, který by měl sloužit občanům jako multifunkční centrum a vybrat nejvhodnější alternativu, jak tento projekt financovat.

V diplomové práci jsou použity metody jako je analýza, a to k zhodnocení hospodaření obce Kobeřice, dále i dedukce, komparace časových řad, která souvisí s analýzou příjmů a výdajů obce a syntéza.

Hypotéza řešení: Ve vztahu k uvedenému projektu existuje více alternativ financování z vlastních a cizích zdrojů.

Práce je rozčleněna do čtyř kapitol. Dvě kapitoly jsou teoretické a dvě praktické. Kapitoly jsou koncipovány tak, aby svým obsahem na sebe navazovaly. Úvodní teoretická část je věnována rozpočtovému hospodaření obcí a přibližuje pojmy do této problematiky spadající. Velká míra je věnována příjmům a výdajům rozpočtu obcí, jelikož v praktické části je provedena analýza příjmů a výdajů rozpočtu vybrané obce. V závěru je popsán rozpočtový proces a charakterizovány jeho etapy.

Poté je práce zaměřena na nevyužívaný majetek v obcích. Úvod je věnován obecné charakterizaci majetku obce. Po úvodním vymezení je pokračováno uvedením možností nabývání majetku, přes povinnosti obcí při hospodaření s obecním majetkem až k záležitostem nakládání s majetkem. Poté bylo navázáno na problematiku nevyužívaného majetku v obcích, tzv. brownfields. Tato část je zaměřena na vymezení této problematiky a typologii a také na přístup České republiky k problematice brownfields a na možnosti řešení využití brownfields.

Dále je charakterizována obec Kobeřice, která je vybrána pro mou diplomovou práci a provedena analýza hospodaření obce z hlediska příjmů a výdajů ve sledovaném období 2006 - 2009. Po zhodnocení hospodaření obce je závěrečná část věnována rozpočtovému

výhledu obce Kobeřice 2010 - 2013, z kterého lze vycházet pro určení různých alternativ financování projektu.

Posléze je řešen hlavní cíl, a to na návrhy financování projektu využití nevyužívaného majetku obce. Nejprve je charakterizován projekt výstavby komunitního centra, a pak jsou navrženy alternativy financování tohoto projektu, které jsou poté zhodnoceny a doporučeny pro financování projektu a vhodné vůči zatížení rozpočtu obce .

V závěru diplomové práce jsou shrnuty poznatky a zrekapitulovány nejdůležitější hlediska, které byly zjištěny.

Součástí diplomové práce jsou i přílohy. V přílohové části je vedle základních předpisů vztahujících se k obci také zařazeny obrázky současného a budoucího stavu objektu a struktura Regionálního operačního programu pro Moravskoslezsko.

2. ROZPOČTOVÉ HOSPODAŘENÍ OBCÍ

Rozpočet je základem finančního hospodaření obcí. Rozpočet je možné charakterizovat jako decentralizovaný finanční fond, který se tvoří, rozděluje a používá primárně na principu nenávratnosti, nedobrovolnosti a neekvivalence. Z účetního hlediska je bilancí, která vybilancovává příjmy a výdaje. Dále je také rozpočtovým plánem, podle kterého se v rozpočtovém období, trvající jeden kalendářní rok, hospodaří. Je nástrojem realizace koncepce municipální, resp. regionální politiky na úrovni územní samosprávy. Je důležitým nástrojem prosazování obecních a regionálních zájmů a preferencí obyvatelstva daného území, nástrojem financování potřeb lokálního a regionálního veřejného sektoru, je nástrojem řízení.¹

Každý rozpočet, jak na úrovni obce, tak kraje, plní tyto významné funkce:

- **alokační:** je rozhodující funkcí na úrovni územní samosprávy. Prostřednictvím finančních prostředků se financují různé potřeby v lokálním nebo v regionálním veřejném sektoru, resp. zabezpečování veřejných statků (např. veřejnou zakázkou),
- **redistribuční:** se více využívá na úrovni vyššího stupně samosprávy, kdy dochází k přerozdělování části finančních prostředků z rozpočtu regionu do obecních rozpočtů, je tak možné ovlivňovat rovnoměrný ekonomický a sociální rozvoj v obcích,
- **stabilizační:** tato funkce ovlivňuje svými aktivitami růst ekonomického potenciálu daného území, např. budováním technické infrastruktury apod.²

Rozpočet se sestavuje zpravidla jako vyrovnaný. Může být také schválen jako přebytkový, jestliže některé příjmy daného roku jsou určeny k využití až v následujících letech nebo jsou - li určeny ke splácení jistiny úvěrů z předchozích let. Tento rozpočet je možné schvalovat v případě, že některé jeho plánované příjmy jsou určeny k využití až v následujících letech nebo jsou - li určeny ke splácení jistiny úvěrů

¹ PEKOVÁ, J. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 2004. Str. 200- 201.

² PEKOVÁ, J. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 2004. Str. 201.

z předchozích let. Schodkový rozpočet je možné schvalovat tehdy, pokud bude možnost schodek uhradit finančními prostředky z minulých let nebo z návratných zdrojů, tj. např. smluvně zabezpečenou půjčkou či úvěrem nebo návratnou finanční výpomocí či výnosem z prodeje vlastních dluhopisů.

Skončí - li roční rozpočtové hospodaření s kladným zůstatkem, převede se tato finanční částka do prostředků použitelných v roce následujícím ke krytí rozpočtových výdajů nebo si tuto částku může obec, kraj převést do peněžních fondů, pokud si je zřídily. Naopak pokud dosáhne obec, kraj záporného výsledku svého hospodaření je nutné rozpočtový schodek uhradit buď z prostředků let minulých, nebo z návratných zdrojů splatných z rozpočtu v následujících letech.

Součástí finančního systému je nejen příslušný rozpočet, ale mohou to být i další decentralizované mimorozpočtové fondy, které lze tvořit jako účelové i jako neúčelové. Častěji jsou vytvářeny účelové fondy, které jsou součástí finančního systému územní samosprávy, protože jejich využívání umožňují pravidla hospodaření, jsou zřizovány na základě rozhodnutí voleného orgánu obce za účelem dlouhodobé stabilizace financování určité potřeby prostřednictvím účelové vymezených veřejných výdajů s přímou vazbou na rozpočtově určené veřejné příjmy, dále také hospodaří s veřejnými prostředky a mohou mít finanční vztah k veřejnému rozpočtu. Zdrojem mohou být zejména přebytky z hospodaření minulých let, příjmy běžného roku, které nejsou určeny k využití v běžném roce a převody prostředků z rozpočtu během roku do účelových peněžních fondů. Vytváření mnoha účelových peněžních fondů však nemusí být ideální, neboť zde dochází k příliš velkému drobení omezených veřejných příjmů.

Obsahem rozpočtu jsou jeho příjmy a výdaje, které jsou vymezeny v zákoně č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

Příjmy rozpočtu obce tvoří:

- příjmy z vlastního majetku a majetkových práv,
- příjmy z výsledků vlastní hospodářské činnosti,
- příjmy z hospodářské činnosti právnických osob, pokud jsou podle tohoto nebo jiného zákona příjmem obce, která organizaci zřídila nebo založila,

- příjmy z vlastní správní činnosti včetně příjmů z výkonů státní správy, k nimž je obec pověřena podle zvláštních zákonů, zejména ze správních poplatků z této činnosti, příjmy z vybraných pokut a odvodů uložených v pravomoci obce podle tohoto zákona nebo zvláštních zákonů, pokud není dále stanoveno jinak,
- výnosy z místních poplatků podle zvláštního zákona,
- výnosy daní nebo podíly na nich podle zvláštního zákona,
- dotace ze státního rozpočtu a ze státních fondů,
- dotace z rozpočtu kraje,
- prostředky získané správní činností ostatních orgánů státní správy, např. z jimi ukládaných pokut a jiných peněžních odvodů a sankcí, jestliže jsou podle zvláštních zákonů příjmem obce,
- přijaté peněžité dary a příspěvky,
- jiné příjmy, které podle zvláštních zákonů patří do příjmů obce.³

Z rozpočtu obce se hradí:

- závazky vyplývající pro obec z plnění povinností uložených jí zákony,
- výdaje na vlastní činnost obce v její samostatné působnosti, zejména výdaje spojené s péčí o vlastní majetek a jeho rozvoj,
- výdaje spojené s výkonem státní správy, ke které je obec pověřena zákonem,
- závazky vyplývající pro obec z uzavřených smluvních vztahů v jejím hospodaření a ze smluvních vztahů vlastních organizací, jestliže k nim přistoupila,
- závazky přijaté v rámci spolupráce s jinými obcemi nebo s dalšími subjekty, včetně příspěvků na společnou činnost,
- úhrada úroků z přijatých půjček a úvěrů,
- výdaje na emise vlastních dluhopisů a na úhradu výnosů z nich náležejících jejich vlastníkům,

³ Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

- výdaje na podporu subjektů provádějících veřejně prospěšné činnosti a na podporu soukromého podnikání prospěšného pro obec,
- jiné výdaje uskutečněné v rámci působnosti obce, včetně darů a příspěvků na sociální nebo jiné humanitární účely.⁴

Vedle těchto vyjmenovaných výdajů hradí obec ze svého rozpočtu i splátky přijatých půjček, úvěrů a návratných výpomocí a splátky jistiny vlastních dluhopisů jejich vlastníkům.

2.1 Rozpočtová skladba

Příjmy a výdaje rozpočtů podrobně závazně člení tzv. rozpočtová skladba. Jedná se o systematické, jednotné a přehledné třídění, které umožňuje zabezpečit jednotnost a přehlednost rozpočtů, analyzovat příjmy a výdaje v čase i prostorově, včetně komparace, sumarizovat příjmy a výdaje s využitím tzv. konsolidace, která umožňuje eliminovat riziko několikanásobného načítání určité operace, např. v případě dotací a dále zajistit potřebné informace a jejich využití v rozpočtové politice.

Příjmy a výdaje třídí jako tzv. peněžní operace, které mají charakter tzv. operací veřejných. Třídění je založeno na využití principu peněžních pohybů, tzn. připsání peněžních prostředků na bankovní účet či odepsání z bankovního účtu s výjimkou operací pokladny.

Třídění umožňuje přehledně zjistit potřebné analytické informace o vývoji příjmů a výdajů, také je možné zajistit jednotnost a přehlednost v celé rozpočtové soustavě. Rozpočtová skladba slouží dlouhodobé analýze vývoje rozpočtů, umožňuje agregovat, sumarizovat příjmy a výdaje s využitím tzv. konsolidace, která eliminuje riziko několikanásobného načítání určité operace, např. v případě dotací. Umožňuje třídění příjmů a výdajů rozpočtu na příjmy a výdaje nenávratné povahy a návratné povahy. Tím dochází k přesnějšímu analyzování hospodaření a krytí schodku příslušného rozpočtu.

Třídění příjmů a výdajů respektuje:

- zásadu jednotnosti a závaznosti třídění. Každé hledisko třídění využívá čtyřmístný číselný kód. Každý kód má specifický význam,

⁴ Zákon č. 250/2000 Sb, o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

- zásadu dlouhodobé stability třídění, která je potřebná pro dlouhodobé rozpočtové analýzy,
- zásadu srozumitelnosti, aby byla možná veřejná a občanská kontrola,
- zásadu kompatibility s mezinárodními a statistickými standardy.⁵

Rozpočtová skladba využívá zpravidla třídění kapitolní (organizačního) neboli odpovědnostní, které se vztahuje ke státnímu rozpočtu. Jedná se o rozdělení do tzv. kapitol. Vyjadřuje odpovědnost správců kapitol za hospodaření s rozpočtovými prostředky. Toto třídění však není pro obce povinné. Dále druhové třídění příjmů a výdajů, které umožňuje propojení na účetnictví. Je důležité pro rozpočtovou politiku. Významné je třídění příjmů a výdajů na běžné, kapitálové, nenávratné a návratné. Druhové třídění je povinné v celé rozpočtové soustavě a týká se všech peněžních operací, které třídí až na jednotlivé položky podle různých kritérií jako např. inkaso X platba, nenávratná X návratná, běžná X kapitálová, domácí X zahraniční, aktiva X pasiva. Druhové třídění třídí operace do tří základních okruhů, tj. příjmy, výdaje a financování. Poslední z třídění rozpočtové skladby je odvětvové (funkční) třídění, a to zpravidla u výdajů, které třídí výdaje z hlediska toho, na co jsou vynakládány. Třídí všechny výdajové operace a územních rozpočtů vybrané nedaňové a kapitálové příjmy, a de facto i konsolidačního (tzv. záznamové jednotky).⁶ Konsolidace příjmů i výdajů je pojem, se kterým se můžeme v rozpočtové sféře často setkávat. Některé příjmy i výdaje procházející účetnictvím obce nemusí být integrální součástí jejího hospodaření. Prostřednictvím obce mohou procházet např. některé dotace z vyšších rozpočtů pro jiné organizace zde sídlící. Ty jsou pak zdánlivě příjmem či výdajem obce, aniž by je tato mohla jakkoliv využít. Proto se o ně následně účetní výsledky snižují.

2.1.1 Příjmy rozpočtu obce

Příjmy rozpočtu obce jsou různorodé. Příjmy představují nenávratná inkasa, nezahrnují však ta inkasa, kterými se přijímají vypůjčené finanční prostředky, např. půjčky, úvěr, příjmy z emise vlastních cenných papírů. Z ekonomického hlediska je významné odlišit příjmy na ty, které může obec ovlivnit např. svým rozhodnutím a na ty, které nemá možnost

⁵ PEKOVÁ, J. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 2004. Str. 206.

⁶ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 2008. Str. 242-243.

ovlivnit, jelikož o nich rozhoduje stát. Příjmy plánuje finanční orgán obce, který je zodpovědný za zajištění plnění příjmů.

Příjmy se dělí na vlastní příjmy, a to běžné a kapitálové, a přijaté dotace. Tyto příjmy jsou dále rozděleny do čtyř tříd, a to na daňové, nedaňové, kapitálové příjmy a přijaté dotace. Největší skupinu příjmů rozpočtů obcí tvoří vlastní příjmy rozpočtů, z nichž největší podíl zaujímají daňové příjmy, kde jsou zahrnovány sdílené daně, např. daň z příjmu fyzických osob ze samostatně výdělečné činnosti a daň z příjmu právnických osob a svěřené daně, např. daň z nemovitostí, místní poplatky a správní poplatky. Místní poplatky si spravují a vybírají obecní úřady samy. Jsou uzákoněny zákonem o místních poplatcích, který musí být při vyměřování místních poplatků respektován. Tyto poplatky mají fakultativní charakter. To znamená, že zastupitelstvo obce rozhoduje o tom, zda obec bude vybírat od fyzických či právnických osob místní poplatky a jaké. Obce jsou omezeny ve stanovování místních poplatků maximální možnou sazbou nebo rozpětím sazeb. Správní poplatky vybírají obce za úkony státní správy v přenesené působnosti. I tyto poplatky jsou uzákoněny v zákoně o správních poplatcích.

Druhou třídou jsou nedaňové příjmy, jejichž strukturu i výši může svým rozhodnutím obecní zastupitelstvo ovlivnit. Mezi tyto příjmy lze zahrnout příjmy z pronájmu nebo z prodeje krátkodobého majetku, příjmy z vlastního podnikání, poplatky za služby, příjmy od vlastních neziskových organizací, přijaté sankční platby a vratky transferů, přijaté splátky půjčených prostředků.

Třetí třídou druhového třídění příjmů jsou kapitálové příjmy. Jedná se o příjmy z prodeje dlouhodobého majetku ve vlastnictví obcí. Např. z prodeje pozemků, ostatních nemovitostí nebo jejich částí, ostatního dlouhodobého hmotného majetku, dlouhodobého nehmotného majetku, ostatního dlouhodobého nehmotného majetku, ostatní příjmy z dlouhodobého majetku. Dále sem patří ostatní kapitálové příjmy, a to přijaté dary na pořízení dlouhodobého majetku a přijaté příspěvky na pořízení dlouhodobého majetku. Pokud obec vlastní akcie obchodních podniků nebo má své obchodní podíly ve společnostech, může mít i další kapitálové příjmy jako jsou příjmy z prodeje akcií a příjmy z prodeje majetkových podílů.

Dotace tvoří významnou část příjmů pro obce, jelikož ty jsou finančně nesoběstačné a potřebují dodatečné finanční prostředky z rozpočtové soustavy. Potřeba dotací se většinou zdůvodňuje potřebou obecné podpory obcí a regionů i podporou specifických činností, na kterých má stát zájem, které jsou také většinou výsledkem přenesení odpovědnosti

za zabezpečování některých veřejných statků ze státu na obce, zvláště v případě smíšeného modelu územní samosprávy. Dotace mohou být poskytnuty jako účelové a neúčelové dotace. Účelové dotace jsou poskytovány na přesně stanovené potřeby, financování konkrétních statků. Bývají zúčtovatelné, je nezbytné dodržení podmínek poskytnutí dotace, jsou adresné, často je nutné podání žádosti, s čímž je spojena značná administrativní náročnost. Podmínkou poskytnutí účelové dotace je také zpravidla finanční spoluúcast žadatele. Neúčelové dotace nejsou poskytovány na financování konkrétních potřeb, odborná literatura sem někdy řadí i daňové výnosy poskytnuté dle rozpočtového určení daní. Poskytování takových dotací v případě obcí znamená doplnění chybějících zdrojů na příslušné úrovni rozpočtové soustavy.

Dotace jsou poskytovány na financování běžných, pravidelně se opakujících potřeb v rozpočtovém období, tzn. běžné dotace, a kapitálových, tedy jednorázových, investičních dlouhodobých potřeb, tzn. kapitálové dotace.

Nárokovatelné dotace vyplývají přímo ze schváleného zákona o státním rozpočtu, zatímco nenárokovatelné dotace jsou poskytovány na základě žádosti z rozpočtových kapitol ministerstev v rámci vyhlášených grantů apod.⁷

2.1.2 Výdaje rozpočtu obce

Obce se významně podílí na zabezpečování a financování veřejných statků určených pro obyvatelstvo. Je to důsledek decentralizace veřejné správy a posilování role územní samosprávy. Výdaje jsou tedy nenávratné platby a poskytované návratné půjčky za účelem realizace rozpočtové politiky v členění na běžné a kapitálové. Rozhodující část výdajů tvoří alokační výdaje - běžné i kapitálové - na zabezpečení veřejných statků a část z nich má charakter výdajů mandatorních, které jsou určeny na služby, za které je ze zákona obec odpovědná, tj. likvidace komunálního odpadu, oprava a údržba místních komunikací apod.

Výdaje rozpočtu obce závazně člení rozpočtová skladba. Důležité je členění výdajů z hlediska rozpočtového plánování na plánované (plánovatelné) a neplánované neboli nahodilé, neplánovatelné. Je to nezbytné z důvodu, aby bylo možné zvolit vhodnou strukturu příjmů jako zdrojů krytí výdajů rozpočtu obce. Plánované výdaje lze poměrně přesně naplánovat. Významný objem z nich tvoří běžně se opakující výdaje, např. výdaje

⁷ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 2008. Str. 272.

na financování provozu škol, na provoz obecního úřadu, na platy zaměstnanců obecního úřadu apod. Příslušné orgány mohou zvažovat jejich objem a strukturu s ohledem na rozpočtové omezení dané plánovatelnými běžnými příjmy. Mohou také zvažovat, u kterých druhů výdajů jsou možné a únosné úspory nebo kdy jsou úspory z dlouhodobého hlediska neekonomické neboli nežádoucí, tj. úspory v důsledku omezení či zanedbání údržby komunikací.

Neplánované výdaje jsou zejména výdaje nahodilé, které se vyskytnou v průběhu rozpočtového období. Jejich vznik a výši je obtížné naplánovat, odhad je velmi problematický, ne - li nemožný. Zde lze zařadit např. finanční podpory z rozpočtu obce poskytované občanům při živelních katastrofách, také i sankční výdaje, tj. pokuty za porušení rozpočtové kázně, které plynou do státního rozpočtu. Neplánované výdaje jsou většinou financovány z rezerv, které si obec ve svém rozpočtu vytváří.

Členění výdajů rozpočtu na plánovatelné a neplánovatelné na význam pro bilancování příjmů k výdajům v etapě sestavování návrhu rozpočtu obce i pro plnění rozpočtu v průběhu rozpočtového období.

Největší skupinu výdajů rozpočtu obce tvoří alokační výdaje členěné na běžné a kapitálové. Výdaje na financování veřejných statků tvoří nejdůležitější skupinu výdajů. Měly by být kryty výnosem tzv. svěřených a sdílených daní, případně pomocí místních poplatků, dále uživatelskými poplatky a je možné použít i část dotací z rozpočtové soustavy. Tyto výdaje mohou mít povahu jak běžných výdajů, které převažují, tak i kapitálových výdajů (investičních).

Na rozsah lokálních veřejných statků, a tím i výdajů rozpočtu obce na jejich financování, mají vliv preference obyvatelstva obce a ochota obyvatel přispívat na financování veřejných statků.

Kapitálové výdaje slouží k financování dlouhodobých, běžně se neopakujících potřeb, především investičních, které přesahují jedno rozpočtové období. Jsou zpravidla jednorázové. Kapitálové výdaje na investice do lokálního veřejného sektoru jsou nenávratné, nebo nepřímo návratné. Pokud obec použije na financování investic velký podíl návratných úvěrů a půjček, může dojít k tomu, že v následujících letech bude splácení půjček pro obec břemenem a pohltí velkou část výdajů rozpočtu.⁸

⁸ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 2008. Str. 277.

Alokační výdaje zahrnují výdaje na nákup služeb i zboží od soukromých firem, především v zabezpečování lokálních veřejných statků veřejnou zakázkou, či vstupů pro organizace ve veřejném sektoru, nebo od svých podniků a neziskových organizací a uhrazení ztráty vlastních podniků, u kterých je obec zakladatelem.

Na výši těchto výdajů má vliv i rozsah odpovědnosti a pravomoci za zabezpečování tzv. preferovaných veřejných statků a statků přesahujících význam území obce, využívaných i ostatním obyvatelstvem a statků s dopadem do externalit.

Jedná se zejména o služby ve školství, ve veřejném zdravotnictví a v péči o zdraví v širším slova smyslu, bydlení, sociální péči, vlastní samosprávu, zajištění bezpečnosti a veřejného pořádku, tzn. výdaje na financování obecní policie a hasičů. Významný je podíl obcí na financování vodovodů, kanalizací, municipální infrastruktury a ekologických zařízení a dalších služeb.

Alokační výdaje financují nejen zabezpečení čistých, ale i smíšených veřejných statků pro občany, ale také mají i určité stabilizující a regulační účinky, kdy např. prostřednictvím nákupů služeb od soukromých firem ovlivňuje obec poptávku a působí tak i na nabídku. To má vliv na stabilizaci zaměstnanosti a na růst pracovních příležitostí.

Z hlediska členění výdajů podle funkcí veřejných financí patří mimo alokační výdaje do tohoto členění i výdaje redistribuční. Vlastní redistribuční výdaje jsou velmi malé. Jsou to pouze doplňkové peněžní transfery obyvatelstvu, neboť rozhodující část sociálních dávek je poskytována občanům ze státního rozpočtu formou dávek státní sociální podpory. Výdaje na nenávratné redistribuční transfery byly dosud poměrně malou skupinou výdajů rozpočtů obcí.

Mezi redistribuční výdaje jsou zařazeny např. přímé adresné dotace sociálně slabším občanům, adresné sociální výpomoci nižším příjmovým kategoriím obyvatel zejména jednorázové jako doplněk státní sociální podpory, dotace soukromým podnikatelům na podporu podnikání, kdy má obec zájem na této podpoře, dary občanům při živelných pohromách či při životních jubileích, pokuty a jiné sankční poplatky, které musí obec uhradit a placené daně, kdy obec je poplatníkem daní.

Vedle těchto vyjmenovaných výdajů hradí obec ze svého rozpočtu i splátky přijatých půjček, úvěrů a návratných výpomocí a splátky jistiny vlastních dluhopisů jejich vlastníkům.

2.2 Rozpočtový proces

Rozpočtové období je v každé zemi shodné s rozpočtovým obdobím celé rozpočtové soustavy, trvá jeden rok a kryje se s kalendářním rokem. Rozpočtový proces, tj. všechny jeho etapy, je však delší a zpravidla se jedná o dobu 1,5 - 2 roky.

Rozpočtový proces představuje činnost orgánů, a to jak volených, tak i výkonných, spojenou se sestavením návrhu obecního rozpočtu, s jeho schválením a realizací během rozpočtového období, průběžnou a následnou kontrolou jeho plnění a sestavení a schválení závěrečné skutečné bilance hospodaření.⁹

2.2.1 Rozpočtové zásady

V průběhu rozpočtového procesu se musí dodržovat rozpočtové zásady obecně platné v celé rozpočtové soustavě, tj.:

- každoroční sestavování a schvalování rozpočtu. Není - li rozpočet schválen před začátkem rozpočtového období, hospodaří územní samospráva až do schválení rozpočtu podle tzv. rozpočtového provizoria, buď podle skutečnosti stejného období v předchozím rozpočtovém období, nebo podle plánovaného rozpočtu, kdy je toto přesně dáno rozpočtovými pravidly. O hospodaření podle rozpočtového provizoria je v pravomoci zastupitelstva obce,
- reálnost a pravdivost rozpočtu, tj. reálný odhad příjmů a výdajů rozpočtu, aby bylo možné splnit rozpočet jako finanční plán bez výrazných odchylek,
- úplnost a jednotnost rozpočtu, dosažená pomocí závazné rozpočtové skladby,
- dlouhodobá vyrovnanost rozpočtu (v delším cyklu), která je základem úspěšného dlouhodobého hospodaření,
- hospodárnost a efektivnost, účetní audit,
- publicita, jejíž výsledkem je důkladná informovanost občanů o hospodaření obce. Je předpokladem účinné občanské kontroly.

⁹ PEKOVÁ, J. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 2004. Str. 211.

Jednotlivé rozpočtové zásady působí komplexně.¹⁰

2.2.2 Etapy rozpočtového procesu

Rozpočtový proces sestává ze sestavení návrhu daného rozpočtu, projednání a schválení návrhu, jeho plnění, za které zodpovídají výkonné orgány, z průběžné kontroly plnění rozpočtu, sestavení přehledu o skutečném vývoji jeho plnění za uplynulé rozpočtové období a z projednání a následné kontroly, kterou provádějí volené orgány.

První fází rozpočtového procesu je sestavení návrhu rozpočtu a práce s ním spojené, které musí být zahájeny asi v polovině roku předcházejícím rozpočtovému roku. Tato etapa patří k nejsložitějším neboť je nutné kvalitní zpracování plánovaných příjmů i plánovaných výdajů, aby byl rozpočet reálným finančním plánem. Za sestavení návrhu rozpočtu je odpovědný příslušný finanční orgán, tedy finanční odbor obecního úřadu. Rozpočty musí být vypracovány v návaznosti na rozpočtový výhled. V této fázi se přihlíží k odhadům výnosu místních daní, poplatků, podílu na státních daních, dotacích apod., výdaje na rozvoj veřejného sektoru a výdaje na uvažovaný sociálně - ekonomický rozvoj dané oblasti.

Při schvalování návrhu rozpočtu se věnuje pozornost objemu a struktuře příjmů a výdajů, změnám v rozpočtovém určení daní, případně i plánovanému saldu rozpočtu, včetně úhrady případného deficitu rozpočtu. Důležitou roli při projednávání a schvalování rozpočtu sehrává dobře zpracovaná a zdůvodněná důvodová zpráva k návrhu rozpočtu zpracovaná finanční odbor obce.

Schvalování návrhu rozpočtu obce může být i dlouhodobou záležitostí, pokud dojde k vrácení návrhu rozpočtu, aby byl přepracován. Nedojde - li ke schválení návrhu rozpočtu do začátku rozpočtového období, pak až do schválení návrhu rozpočtu se hospodaří podle tzv. rozpočtového provizoria, zpravidla podle dosud neschváleného rozpočtu nebo podle skutečnosti příslušného časového úseku minulého rozpočtového období nebo schváleného rozpočtu na předchozí rok. Toto pravidlo se musí schválit ve voleném orgánu, tedy zastupitelstvu obce.

Návrh rozpočtu obce sestavuje příslušný orgán obce, finanční odbor. Je to jedna z nejnáročnějších etap, pokud mají být příjmy a výdaje rozpočtu reálné, splnitelné. K rozpočtu se vyjadřují i jiné příslušné výbory obce, zejména finanční. Návrh rozpočtu

¹⁰ PEKOVÁ, J. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 2004. Str. 211-212.

musí být vhodným způsobem zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů před jeho projednáním v zastupitelstvu obce. Rozpočet je schvalován usnesením.

Na tuto etapu navazuje rozpis rozpočtu, jehož součástí je sdělení závazných ukazatelů rozpočtu těm subjektům, které jsou povinny se jimi řídit. Při rozpisu rozpočtu se rozpočet člení podle závazné rozpočtové skladby.

Po schválení rozpočtu může nastat situace, kdy je potřeba provést změny či úpravy ve schváleném rozpočtu. Změny rozpočtu se provádějí rozpočtovým opatřením, které se evidují podle časové posloupnosti, tak aby byl zachován přehled o aktuálně platném schváleném rozpočtu.

Za plnění rozpočtu jako finančního plánu odpovídají ty orgány, které návrh rozpočtu sestavovaly.

Během fiskálního roku je třeba provádět průběžnou kontrolu plnění rozpočtu. Pravidla kontroly či konkrétní účel kontroly stanovuje zastupitelstvo obce. Vedle průběžné kontroly je důležitá i následná kontrola plnění rozpočtu, která se provádí po skončení daného rozpočtového období volenými i výkonnými orgány obce. Největší důraz je dán na analýzu hospodaření, analýzu příčin vzniku salda rozpočtu obce.

Po skončení kalendářního roku se údaje o ročním hospodaření souhrnně zpracovávají do závěrečného účtu obcí. Je zde nutnost zveřejnit závěrečný účet nejméně po dobu 15 dnů před jeho projednáním v zastupitelstvu obce. Projednávání závěrečného účtu se uzavírá vyjádřením souhlasu či nesouhlasu s výhradami, na základě nichž dochází k přijetí opatření potřebných k nápravě zjištěných chyb a nedostatků.

Závěrečný účet obsahuje veškeré údaje o rozpočtových příjmech a výdajích přesně tak, jak jsou členěny v rozpočtové skladbě. Dále obsahuje údaje o dalších finančních operacích, včetně tvorby a použití fondů a hospodaření s majetkem obcí či krajů. Součástí je i vyúčtování finančních vztahů ke státnímu rozpočtu, rozpočtům krajů, obcí, státním fondům a Národnímu fondu, a současně i jiným rozpočtům a k hospodaření dalších osob.

Během rozpočtového roku dochází k nesrovnalostem mezi rozpočtem a skutečností. Jsou způsobeny organizačními změnami, změnami zákonů nebo objektivně se opakujícími skutečnostmi, které nebyly při sestavování rozpočtu známy.

Tyto nesrovnalosti je možné řešit pomocí rozpočtového opatření. Rozpočtovým opatřením je:

- přesun rozpočtových prostředků, při němž se jednotlivé příjmy nebo výdaje navzájem ovlivňují, aniž by se měnil jejich celkový objem nebo schválený rozdíl celkových příjmů a výdajů,
- použití nových, rozpočtem nepředvídaných příjmů k úhradě nových, rozpočtem nezajištěných výdajů, čímž se zvýší celkový objem rozpočtu,
- vázání rozpočtových výdajů, jestliže je jejich krytí ohroženo neplněním rozpočtových příjmů, čímž se objem rozpočtu snižuje.

Rozpočtová opatření se provádějí povinně ze zákona:

- jde - li o změny ve finančních vztazích k jinému rozpočtu (např. byly dodatečně zvýšeny či sníženy dotace z jiného veřejného rozpočtu),
- jde - li o změny závazných ukazatelů vůči jiným osobám (má - li dojít k jinému rozdělení finančních prostředků),
- jestliže hrozí nebezpečí vzniku rozpočtového schodku (nutno omezit výdaje nebo použít nové zdroje financování).¹¹

¹¹ Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

```
graph TD; A[NÁVRH ROZPOČTU] --> B[PROJEDNÁNÍ]; B --> C[SCHVÁLENÍ ROZPOČTU]; C --> D[PLNĚNÍ + KONTROLA]; D --> E[ZÁVĚREČNÝ ÚČET OBCE]; B --> F[RADA OBCE]; B --> G[FINANČNÍ VÝBOR]; C --> H[ZASTUPITELSTVO OBCE]; D --> I[FINANČNÍ VÝBOR]; D --> J[ZASTUPITELSTVO OBCE]; E --> K[FINANČNÍ ODBOR]; E --> L[ZASTUPITELSTVO OBCE A FINANČNÍ VÝBOR]; F --> A; G --> A; H --> A; I --> A; J --> A; K --> A; L --> A;
```

The flowchart illustrates the process of preparing and executing the municipal budget. It begins with the 'NÁVRH ROZPOČTU' (Budget Proposal) stage, which leads to 'PROJEDNÁNÍ' (Deliberation). During 'PROJEDNÁNÍ', the proposal is reviewed by the 'RADA OBCE' (Municipal Council) and the 'FINANČNÍ VÝBOR' (Finance Committee). The process then moves to 'SCHVÁLENÍ ROZPOČTU' (Approval of the Budget), which involves the 'ZASTUPITELSTVO OBCE' (Municipal Council). Following approval, the 'PLNĚNÍ + KONTROLA' (Execution and Control) stage begins, involving the 'FINANČNÍ VÝBOR' and the 'ZASTUPITELSTVO OBCE'. The final stage is 'ZÁVĚREČNÝ ÚČET OBCE' (Final Municipal Account), which is reviewed by the 'FINANČNÍ ODBOR' (Finance Department) and the 'ZASTUPITELSTVO OBCE A FINANČNÍ VÝBOR' (Municipal Council and Finance Committee). The flowchart also shows feedback loops from the final stages back to the initial proposal stage.

23

3. NEVUŽÍVANÝ MAJETEK V OBCÍCH

K problematice nevyužívaného majetku v obcích je vymezen pojem majetek obce, dále je taky blíže specifikováno jeho třídění, jak obec majetek nabývá a na druhou stranu také jak s ním nakládá a hospodaří. Poté je možné navázat na problematiku nevyužívaného majetku v obcích, který lze pojmenovat jako brownfields.

Obecně řečeno je tedy majetek souhrn veškerých statků, se kterými daný majitel (fyzická nebo právnická osoba) může volně nakládat a kterými také ručí za své případné závazky. Majetek tvoří fyzické (hmotné) nebo duševní (nehmotné) statky vlastněné určitou konkrétní osobou, firmou nebo institucí, s nimiž může skutečný majitel nakládat.

3.1 Vymezení majetku obce

Majetek obcí je důležitou ekonomickou, resp. sociálně ekonomickou kategorií, která je velmi dynamická a v mnohém se stále formuje.

Hovoří-li se o majetku obce v širokém slova smyslu, je nutné si uvědomit specifičnost majetku ve veřejném sektoru. Jde o oblast, kde část obecního majetku má podobu zvláštních peněžních prostředků a s nimi spjatých zvláštních práv a povinností. Jedná se tedy o příjmy a výdaje rozpočtu obce. Specifičnost rozpočtové sféry není ovšem takové povahy, aby existoval „společný jmenovatel“ mezi ní a ostatním majetkem obce.

Zajímavé je, že v žádné právní úpravě nenajdeme žádný „obecný“ výčet součástí majetku obce. Lze tedy vycházet ze zásady, že principiálně nelze obci upřít právo na žádný druh majetku. Z toho vyplývá, že majetkem obce je možné označit věci, byty a nebytové prostory, které obec vlastní, dále ideální části věcí, byty a nebytové prostory, které spoluvlastní, majetková práva, která vznikla z činností obce, tj. jejich orgánů a organizačních složek, anebo souvisejí s hmotným majetkem, který obec vlastní či spoluvlastní, a také o jiných majetkových hodnotách, které vznikly z činnosti obce, anebo souvisejí s hmotným majetkem, který obec vlastní či spoluvlastní.¹²

Obec využívá svůj majetek zejména k plnění svých funkcí a úkolů. Obecně jde o to, že pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, přičemž při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem. Pokud tudíž jde o konkrétní majetek, obec není

¹² HAVLAN, P. A KOLEKTIV. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2008. Str. 67-68.

v podstatě omezena ničím jiným než platným nabytím tohoto majetku. Dolní hranicí je, že obec musí mít minimálně tolik majetku a v takovém rozsahu, druhu a kvalitě, který ji umožní řádně a efektivně plnit její funkce a úkoly, či poskytovat občanům a jiným subjektům služby, k nimž je povinna. Tzn. zejména uspokojování potřeb bydlení, ochrany a rozvoje zdraví a zdravých životních podmínek, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.¹³

3.1.1 Hmotný a nehmotný majetek

Hmotným majetkem je nutno rozumět věci a také byty a nebytové prostory a nehmotným majetkem pak majetková práva a tzv. jiné majetkové hodnoty.

Věci v právním smyslu nejsou platným právem definovány, nicméně se jimi rozumí ovladatelné hmotné předměty a ovladatelné přírodní síly (např. elektrická energie) které jsou s to uspokojovat lidské potřeby. Ne každou věc v právním smyslu lze spojovat s běžnou představou o hmotném předmětu (např. zvířata či podnik).

Byty a nebytové prostory jsou svou povahou také hmotné předměty, ovšem předměty svého druhu. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů vymezuje pojmově byt a nebytový prostor. Bytem je podle tohoto zákona místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Nebytovým prostorem pak místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.¹⁴

Výše uvedený hmotný majetek je platným právem uznán za předmět vlastnického práva. Práva jsou majetkem tehdy, pokud je jejich hodnota vyjádřitelná penězi. Nejdůležitějším typem majetkového práva jsou pohledávky. Jde o to, že v rámci tohoto vztahu vzniká věřiteli právo na plnění (pohledávka) od dlužníka a dlužníkovi vzniká povinnost dluh (závazek) splnit. Jiné majetkové hodnoty lze negativně vymezit jako tu část majetku, která zbude po odečtení věcí, bytů a nebytových prostor a majetkových práv, pokud jde opět o hodnoty vyjádřitelné penězi. Příkladem jsou tzv. majetkové účasti v právnických osobách (zejména obchodních společnostech).

¹³ HAVLAN, P. A KOLEKTIV. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2008. Str. 68.

¹⁴ HAVLAN, P. A KOLEKTIV. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2008. Str. 68.

Práva a jiné majetkové hodnoty jako nehmotný majetek nemohou být podle platné právní úpravy předmětem vlastnického práva. Obvykle se proto mluví o „majitelství“ nebo o „spolumajitelství“. Z toho lze vyvodit, že obec může být za určitých okolností majitelem, a nikoli vlastníkem např. obchodního podílu ve společnosti s ručením omezeným.

Hmotný majetek se podle povahy dělí na nemovitý, a to svázaný s půdou, jako pozemky, budovy a vlastněné prostory a nemovitý majetek, kde patří fyzické předměty, jako jsou výrobní stroje, automobily, zařízení a materiál.

Jednou z možností třídění majetku lze k hmotnému a nehmotnému majetku z hlediska účetního a finančně ekonomického přiřadit také finanční majetek. Finančním majetkem se rozumí zejména akcie, dluhopisy, finanční spoluúčasti na podnikání jiných účetních jednotek, peníze a peněžní vklady, půjčky, pojistky, ceniny atd.

Za pozornost rovněž stojí kategorie tzv. dlouhodobého majetku, kterým může být majetek hmotný, nehmotný a finanční. „Dlouhodobost“ tohoto majetku spočívá v tom, že doba jeho využitelnosti je delší než jeden rok. Na druhé straně existuje i krátkodobý majetek, jehož doba využitelnosti je do jednoho roku nebo kratší než jeden rok. Dílčí skupiny těchto kategorií majetku jsou dlouhodobý hmotný majetek, a to pozemky, stavby, byty a nebytové prostory, umělecká díla, sbírky, movité a nemovité kulturní památky a movité předměty kulturní hodnoty apod. Drobný dlouhodobý hmotný majetek je tvořen movitými věcmi, souborem movitých věcí se samostatným technickoekonomickým určením a dále dlouhodobý nehmotný majetek - výsledky výzkumu a vývoje, software a jiná ocenitelná práva (např. know - how, licence) a drobný dlouhodobý nehmotný majetek, který představuje tatož ocenitelná práva s tím rozdílem, že při stejné době použitelnosti je ocenění jedné položky v částce 7 000 Kč a vyšší, ale nepřesahuje částku 60 000 Kč. Z kategorie krátkodobého hmotného majetku jsou vymezeny zejména zásoby jako je materiál do okamžiku spotřeby, nedokončená výroba, polotovary vlastní výroby, výrobky a zvířata, jakož i zboží do okamžiku prodeje.¹⁵

3.1.2 Závazky obcí

Od majetku obce nelze oddělit problematiku závazků obce. Závazky obcí jsou zásadně závazky vzniklé z jejich činnosti, z činnosti jejich organizačních složek, jakož i ty,

¹⁵ KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOL. *Brownfields- jak vznikají a co s nimi*. 2009. Str. 72-73.

kteřé souvisejí s jejich majetkem, s nímž přímo hospodaří. Proto také závazky pravidelně vedou v účetnictví obce samy. Závazky pak plní obce, či jejich organizační složky, z jejichž činnosti závazky vznikly nebo s touto činností souvisí, anebo které spravují majetek, s nímž závazky souvisí.

Základní pravidlo, charakterizující závazkovou problematiku obcí, by pak bylo možné definovat tak, že obec může přijímat a sjednávat vůči ní uplatněné závazky anebo uznávat vůči ní uplatněné nároky pouze v rozsahu a za podmínek, které odpovídají povaze obcí plněných úkolů a vykonávaných činností, a to v rámci zákonem stanovené působnosti.

K typickým formám zavazování se patří přijetí úvěru nebo půjčky, převzetí dluhu, přistoupení k závazku či ručení. Rozhodování o uzavření smlouvy o přijetí úvěru nebo půjčky, smlouvy o převzetí dluhu, smlouvy o přistoupení k závazku či smlouvy o převzetí ručitélského závazku je omezeno zákonem č. 128/200 Sb., o obcích (obecní zřizení).¹⁶

3.2 Nabývání majetku obcemi

Obec k plnění všech svých úkolů a funkcí potřebuje mít majetek. To znamená, že si nevystačí pouze s majetkem, který v daném okamžiku vlastní, ale je také potřeba nabývat další majetek. Důraz je kladen na hospodárnost a efektivnost při vynakládání prostředků obce na takové nabývání. Možnosti nabývání majetku jsou na úrovni smluvního nabývání majetku a nabývání majetku jinými způsoby. Typově nejčastějším důvodem nabytí majetku obcí je smlouva, která zakládá závazkový právní vztah v režimu občanského, obchodního zákoníku nebo jiného právního předpisu, jako je např. zákon o veřejných zakázkách.

Pro smluvní nabývání majetku obcí je v zákonech stanoveno velmi málo pravidel a omezení, avšak určitá pravidla je možné doporučit. Je - li majetek nabýván smlouvou, měla by být tato smlouva zásadně písemná a s podpisy. Výjimkou písemné formy smlouvy je běžné nabývání movitých věcí v obchodě či na základě dodávek podložených obchodními smlouvami. Svůj význam má rozlišení režimu bezúplatného nabývání majetku od režimu nabývání majetku úplatného.

U bezúplatného smluvního nabývání majetku obec nabývá majetek na základě darovací smlouvy, popř. jiné smlouvy o bezúplatném převodu majetku. Darovací smlouva

¹⁶ HAVLAN, P. A KOLEKTIV. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2008. Str. 75-76.

musí být vždy písemná, je - li předmětem daru nemovitost, nebo když u movité věci nedojde k odevzdání a převzetí věci při darování. K vlastnímu nabytí majetku dochází při darování nemovitosti dnem vkladu vlastnického práva obce do katastru nemovitostí, nebo také dnem účinnosti darovací smlouvy. Pokud se do vlastnictví obce darovací smlouvou nabývají nemovité věci je vyhrazeno rozhodovat zásadně zastupitelstvu obce a u movitých věcí platí, že rozhoduje o darovací smlouvě rada obce.

Klíčovou otázkou úplatného smluvního nabývání majetku představuje cena, resp. její výše. Měla by platit zásada, že při úplatném nabývání lze cenu sjednat zásadně jen do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zákona o oceňování majetku. U úplatného smluvního nabývání majetku obec nabývá majetek na základě kupní smlouvy, která má obdobné zásady jako smlouva darovací. K úplatnému smluvnímu nabývání majetku lze zařadit zadávání veřejných zakázek, které je stanoveno podle zákona o zadávání veřejných zakázek a má zásadní význam pro nabývání majetku obcí.¹⁷

3.3 Hospodaření s majetkem obcí

Hospodaření s majetkem obcí je stručně vymezeno v zákoně o obcích a zejména se vychází z občanského a obchodního zákoníku. S majetkem obce má povinnost hospodařit samozřejmě sama obec, dále s ním můžou hospodařit její organizační složky a příspěvkové organizace, pokud obec tyto složky a organizace má zřízeny, kterým byl majetek obce svěřen.

Finanční hospodaření obcí upravuje zejména zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Finanční hospodaření obcí se řídí jejich ročním rozpočtem a rozpočtovým výhledem, pokud je sestaven. O finančním hospodaření obce pojednávala celá předchozí kapitola.

Obec musí při hospodaření s majetkem splňovat množství povinností. K první základní povinnosti náleží povinnost využívat majetek účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti. Tato povinnost se týká hmotného i nehmotného majetku.¹⁸

¹⁷HAVLAN, P. A KOLEKTIV. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2008. Str. 68.

¹⁸ HAVLAN, P. A KOLEKTIV. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2008. Str. 131.

Druhou možnou povinností je vést majetek v evidenci, tzn. vést jej v účetnictví a také provádět jeho inventarizaci, tedy zjišťovat zda množství, druh a stav majetku vyjádřený v evidenci se shoduje se skutečností a povinnost nechat evidovat nemovitý majetek v katastru nemovitostí. Tato povinnost jednoznačně vyplývá z obecné právní úpravy evidence nemovitostí, ale také i z ustanovení některých právních předpisů. Do povinností obce náleží i pečovat o zachování a rozvoj majetku. Tato povinnost vypovídá o snaze o zachování majetku ve stávající podobě se snahou jej pokusit se množstevně zvětšit a zkvalitnit. Tj. chránit majetek před poškozením, zničením, ztrátou, odcizením nebo zneužitím, a proto by obec měla svůj majetek řádně udržovat, opravovat a fyzicky chránit.

K další z řadě povinností patří povinnost chránit majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení, povinnost trvale sledovat dlužníky v plnění jejich závazků a zabezpečit, aby nedošlo k promlčení či zániku z nich vyplývajících práv, povinnost rozhodnout o nepotřebnosti majetku a naložit s nepotřebným majetkem způsobu a za podmínek zásadně stanovených zvláštními předpisy a např. povinnost zásadně neručit za závazky fyzických a právnických osob.

3.4 Nakládání s majetkem obcí

Současný model nakládání s majetkem obce je v principu postaven na soukromoprávních úkonech a veřejnoprávním ovlivňování vůle nakládajícího. Okolnost, že zákon o obcích předpokládá uplatnění způsobu nakládání s majetkem, které jsou upraveny v obecných předpisech (v občanském a obchodním zákoníku), je tedy příznačná. Nejtypičtější je zejména určování orgánu obce, který je oprávněn o tom kterém typu smlouvy, resp. typu majetkoprávního úkonu obce rozhodnout, a také ustanovení, které stanoví, že záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej anebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby měly zájemci možnost k vyjádření se a předložení své nabídky. Nakládání s majetkem obcí je možné uskutečňovat různými způsoby, které jsou níže ve stručnosti charakterizovány.¹⁹

Převody věcí z vlastnictví obce do vlastnictví právnických nebo fyzických osob se uskutečňují buď kupní či směnnou smlouvou anebo smlouvou darovací. Věci ve vlastnictví

¹⁹ HAVLAN, P. A KOLEKTIV. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2008. Str. 197.

obce lze prodávat při zabezpečování hospodaření podle schváleného rozpočtu radou obce, jinak smluvně převádět v zásadě jen tehdy, jedná-li se o věci pro obec trvale nepotřebné, které nebyly původně určeny k prodeji.

Přechody vlastnictví rozhodnutím státního orgánu, tedy i z vlastnictví obce do vlastnictví jiné právnické nebo fyzické osoby, lze nalézt v obecné úpravě občanského zákoníku. Jedná se různé případy, ve kterých zasahuje soud svým právním rozhodnutím a to např. ve věci, kdy obec zřídí stavbu na cizím pozemku, ačkoliv na to nemá právo a soud ji přikáže za náhradu do vlastnictví vlastníka pozemku nebo v případě, kdy je obec spoluvlastníkem věci a kde soud rozhoduje na návrh některého spoluvlastníka o zrušení spoluvlastnictví a vypořádání mezi spoluvlastníky. Soud přikáže věc za přiměřenou náhradu jednomu nebo více podílovým spoluvlastníkům obce, tedy právním subjektům od ní odlišným.

Průchování majetku obce do užívání jiným osobám neopouští tento majetek vlastnickou sféru obce, jedná se totiž o formu nájmu nebo výpůjčky hmotného majetku obce. Obec i uživatel musí plnit povinnosti k užívání majetku se vztahující. Vztah mezi obcí a uživatelem majetku je dán smlouvou.

Další možností jak nakládat s majetkem obce je nakládání s pohledávkami, jinými majetkovými právy a majetkovými hodnotami obcí. Do této kategorie nakládání s majetkem lze zařadit plnění ve splátkách, postoupení pohledávky, a to na základě písemné smlouvy jiné právnické nebo fyzické osobě by se mělo uskutečnit zásadně za úplatu, kdy pro stanovení ceny se vychází ze zákona o oceňování majetku, poměrné uspokojení pohledávky a prominutí dluhu. Prominutí dluhu či jeho části vůči obci by mělo být možné jen na žádost dlužníka-fyzické osoby, a to písemným dohodnutím. Vlastní prominutí se děje dohodou mezi věřitelem a dlužníkem.²⁰

Existují i jiné způsoby nakládání s majetkem obce, kde lze zařadit typově od sebe dosti odlišné skupiny případů. Předně je možno mluvit o určitých podmínkách a omezeních při uzavírání některých druhů smluv jedná-li se o majetek obce a jiná omezení týkající se tohoto majetku. Dále také nakládání s majetkem obce, o který neprojeví zájem organizační složky a příspěvkové organizace dané obce ani jiné právnické nebo fyzické osoby. A nakonec zejména nakládání s majetkem obce při účasti obce v jiných právnických osobách a sdruženích. T toho vyplývá, že obec má také možnost ve své pravomoci k plnění

²⁰ HAVLAN, P. A KOLEKTIV. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2008. Str. 68.

svých úkolů, zejména k hospodářskému využití svého majetku a k zabezpečení veřejně prospěšných činností, základ obchodní společnosti podle obchodního zákoníku, a to akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným, jakož i zakládat obecně prospěšné společnosti podle zákona č. 248/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Kromě toho se může obec stát, spolu s jinými osobami, i účastníkem (společníkem) na činnostech jiných osob, především obchodních společností či obecně prospěšných společností, na jejichž činnosti se podílí svým majetkem včetně peněžních prostředků.

3.5 Nevyužívaný majetek v obcích, tzv. brownfields

V České republice je přes 6 tisíc obcí a v mnoha z nich se nachází nevyužívaný majetek např. v podobě nevyužívané zemědělské plochy či budovy a jak už bylo výše řečeno obec má povinnost svůj majetek udržovat, upravovat a fyzicky chránit. Problém s nevyužívaným majetkem souvisí s moderním pojmem tzv. brownfields, který bude blíže specifikován v této části kapitoly. Brownfields se totiž stává jedním z tematických priorit regionálního rozvoje na místní úrovni.

Opětovné využití již jednou urbanizovaného území, tedy brownfields, nabývá v moderní společnosti na významu a vynucuje si větší společnost i ze strany veřejné správy. Vysoký počet lokalit a areálů, jejichž společenské a ekonomické využití není optimální vyvolává celou škálu různých socioekonomických jevů s často negativními dopady. Vliv brownfields je nejen ekonomický, ale brownfields mají vliv na vzhled obce, města nebo regionu, a tím na prezentaci obce, města či regionu jako atraktivního území pro podnikání, práci a život.

Fenomén brownfields má rovněž aspekty sociální a psychologické, tj. ovlivňuje výskyt negativních sociálních jevů, záporně působí na psychiku obyvatelstva a vytváří stigma sociálního a ekonomického úpadku daného území.

Základní okruhy problémů, které brownfields způsobují či negativně ovlivňují, lze rozdělit do následujících skupin:

- **ekonomické:** zhoršení podnikatelského klimatu, ztráta atraktivity území pro investory i obyvatelstvo, ztráta atraktivity území pro návštěvníky (ohrožení rozvoje cestovního ruchu),
- **finanční:** pokles daňové vytiženosti, ztráta daňové základny, pokles výnosů z místních poplatků, pokles mimořádných příjmů municipalit, zmenšení

objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky,

- **územní:** deprivace okolí, podporování nové výstavby,
- **ekologické:** ekologické škody, znečištění horninového prostředí, znečištění podzemních vod, kontaminace staveb a technické infrastruktury,
- **sociální aspekty:** vyšší nezaměstnanost, sociální degradace, potřeba sociálních dávek, zvýšení kriminality.²¹

3.5.1 Vymezení pojmu brownfields a jeho typologie

Tento termín je převzat z anglického jazyka, což v přesném překladu znamená „hnědá pole“ a představuje staré, nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové zóny, komerční nebo obytné objekty. Existuje množství užívaných výrazů tohoto pojmu, jako i např. deprimující zóny či tzv. narušené pozemky, jelikož každá instituce s pojmem brownfields nakládá jiným způsobem.

Obecně lze brownfields označit za komplexy, které ztrácejí nebo už ztratily své původní funkční využití. Většinou se nachází v blízkosti sídelních útvarů, dosahují větší rozlohy a v převážné míře jsou nositeli ekologické zátěže. Jedná se především o bývalé průmyslové objekty, krajinu poškozenou těžbou a okrajově zde také patří opuštěné vojenské komplexy a dále i řada zemědělských areálů. Specifické venkovské brownfields představují bývalé kulturní domy, kdy ve většině případů pro ně obce nemají využití.

Nemovitosti typu brownfields bývají někdy zásadní problém a překážka pro další rozvoj obcí, měst i celým regionů směrem k udržitelnosti. Vyznačují se složitými majetkoprávními vztahy, zdevastovanými výrobními či jinými budovami a neřídka i přítomností ekologické zátěže způsobené toxickými látkami, kterými byla kontaminována půda, podzemní a povrchové vody i stavební objekty. Brownfields v řadě případů slouží i jako nepovolené skládky odpadů, často obsahují i nebezpečné odpady, které byly na pozemcích kumulovány a uloženy.

Existuje škála různých hodnoticích kritérií, dle kterých lze objekty brownfields zařadit do jednotlivých kategorií. Hodnotícím kritériem může být např. míra ekologické kontaminace nebo možnost budoucího využití anebo také lokalita, ve které se brownfields nachází.

²¹ KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOL. *Brownfields- jak vznikají a co s nimi*. 2009. Str. 2-3.

Také se vyskytují možnosti různých klasifikací používaných v zahraničních zemích. Tato nadcházející rozdělení jsou používána v rámci České republiky.²²

Jedním z rozdělení může být dělení z hlediska původu vzniku brownfields, které je zaměřeno na původní funkční využití území a korigováno na využití budoucí. Území brownfields jsou do jisté míry poznamenána historickým vývojem a lokalitou výskytu a oblast budoucího využití je tedy limitována, a proto dochází k tomu, že původní účel je nahrazen účelem novým.

Do tohoto rozdělení tedy patří:

- nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území,
- nevyužívané administrativní objekty ve vnitřních zónách měst - budovy, na jejichž provoz a údržbu neměla obec dostatek finančních prostředků anebo se nepodařilo pro ně najít nového majitele,
- nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty - objekty nejsou udržovány z důvodu nedostatku finančních prostředků a jsou ve stavu, kdy by měly být určeny k demolici,
- nevyužívané objekty ozbrojených složek,
- nevyužívané zemědělské objekty,
- pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin.

Druhé dělení brownfields je z hlediska ekonomické atraktivity. Ekonomická atraktivita je dána několika faktory. Např. umístění lokality, výše poškození objektu, celková sociální úroveň a míra vzdělanosti obyvatelstva a možnost propagace lokality. Tyto brownfields jsou rozděleny dle možnosti ekonomiky řešit tyto projekty s pomocí prostředků soukromých investorů či státu jako regulátora trhu.

V České republice se objevují tyto druhy projektů:

- **projekt s nulovou bilancí:** o tento typ brownfields se vzhledem k velmi dobré lokaci postará samotný trh,
- **projekty s mírnou podporou:** jedná se o brownfields, které se nenacházejí v tak exkluzivní lokalitě jako v prvním případě, a proto tyto projekty vyžadují silnou veřejnou podporu a intervenci,

²² KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOL. *Brownfields- jak vznikají a co s nimi*. 2009. Str. 4-5.

- **nekomerční projekty:** zde patří lokality a nemovitosti, u nichž je rozvoj veden ve větší míře sociálními cíly nebo ochranou životního prostředí. Zde je třeba počítat s vyšší intervencí veřejných prostředků,
- **nebezpečné projekty:** v této kategorii se již po většinu případů jedná o havarijní stav ohrožující lidské zdraví a životní prostředí. Pokud nenapraví škodu ten, kdo ji způsobil, platí odstranění cestou veřejných prostředků daňový poplatník,
- **ostatní projekty:** velké množství brownfields se vyskytuje v nekomerčních oblastech a je tedy pravděpodobné, že nebude pro ně nalezeno v dlouhodobém horizontu nové funkční využití. Řešení této kategorie tedy vyžaduje vytvoření speciálního programu, který by byl zaměřen ve většině případů na navrácení pozemků do nezastavěných ploch s přírodním charakterem.²³

3.5.2 Brownfields v České republice

Z historického hlediska se v České republice problematika brownfields zviditelnila v souvislosti s důslednou restrukturalizací domácí ekonomiky, která zasáhla v podstatě celý český průmysl již z 19. století. Každá technologická inovace přináší nové požadavky na umístění výrobních aktivit v průmyslovém areálu, se kterými se podnik postupně vyrovnává. Změny v poptávce, vzrůstající konkurence či radikální technologické změny však mohou vést k rychlému kolapsu stávajících průmyslově obslužných struktur a ochabnutí dlouhodobě úspěšně fungujících uskupení.

Již jednou urbanizovaná území, tj. brownfields, jsou tedy taková území, která v důsledku dosažení čtvrté etapy životního cyklu určitého typu výrobků, technologie či odvětví, se kterými byla funkčně spojena, dosáhla takové míry poklesu, charakterizované i stupněm znečištění, která zapříčinila jejich vyloučení z ekonomických vazeb a také působením tržního mechanismu byla vytěsněna. To znamená, že původní ekonomická a společenská funkce je tedy opuštěna a stávající areály jsou druhotně využívány zpravidla jako skladové prostory pro zboží, pro skládku stavebního materiálu, dočasné ukládání odpadů, apod.

Brownfields tedy vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne. Pro ozdravění těchto území je

²³ KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOL. *Brownfields- jak vznikají a co s nimi*. 2009. Str. 8-9.

nutná určitá forma veřejného zásahu. Zanedbané, zničené a neudržované budovy i celé areály způsobují úpadek významnosti místa, zvyšují nezaměstnanost a snižují hodnotu majetku obce a tím i její daňové příjmy. Náklady investorů na případnou rekonstrukci neúměrně narůstají a investoři tak ztrácejí motivaci rekonstrukci financovat.

Modernizace ekonomiky přinesla charakteristický rys spojený s přílivem přímých zahraničních investic do České republiky, které se staly nositelem právě modernizačního impulsu, a to v případě produkčních odvětví lokalizace těchto zdrojů mimo tradiční podnikatelské plochy. Z hlediska regionálního i mikroregionálního se jedná o dlouhodobou preferenci stejného území. Na lokální i na regionální úrovni docházelo koncem 90. let k synchronizovanému procesu dezindustrializace a reindustrializace, kterým prošla většina průmyslových odvětví, ale také i zemědělství.

Tyto změny vedly k vytvoření základních předpokladů pro vznik brownfields se všemi aspekty charakterizujícími tento jev:

- rozpad vlastnické struktury nemovitostí,
- nepřehlednost majetkových vztahů,
- spekulace s nemovitostmi,
- odhalení ekologických zátěží,
- následná devastace budov a technické infrastruktury.²⁴

Posuny v územním uspořádání výrobních odvětví velmi ovlivňují prostorové uspořádání sociálních a ekonomických vazeb v obcích a městech. V posledních letech dochází k různým pronikáním městského způsobu života do širší krajiny, k lokalizaci výrobních a obslužných areálů, kdy dochází ke vzniku velkoskladů a logistických center na hlavních dopravních tepnách, což způsobuje problém v průmyslových odvětvích, v železniční a vodní dopravě nebo problém s vojenskými areály, a tím dochází ke vzniku tzv. brownfields.

3.5.3 Brownfields a aktivity veřejného sektoru

Existují bariéry, které dlouhodobě brání přirozenému opětovnému využití brownfields, tj. vyřešení problému bez použití veřejných intervencí a soukromého kapitálu, jsou existence

²⁴ KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOL. *Brownfields- jak vznikají a co s nimi*. 2009. Str. 60-62.

nákladové mezery při zainvestování pozemků mezi brownfields a greenfields²⁵, vysoký stupeň soutěže uchazečů o přímé investice, technologické změny znamenající vyšší nároky na prostor a zpřísnění hygienických a environmentálních norem znamená výrazná omezení lokalizace určitých technologií.

Velmi závažným problémem jsou staré ekologické zátěže. Půda, podzemní voda, ale i stavební konstrukce jsou znečištěny škodlivými látkami, které ohrožují okolní prostředí a tvoří překážku nového využití těchto ploch, což se projevuje tím, že tyto pozemky nejsou atraktivní pro domácí či zahraniční investory a nedochází tak k aktivnímu opětovnému využití brownfields.

Důvody, proč by se veřejný sektor měl v České republice problematikou brownfields zabývat jsou dva:

- velká četnost lokalit, jejichž společenské a ekonomické využití není optimální, respektive jde o lokality, které jsou opuštěné, tzn. výrazné omezování disponibilních zdrojů ekonomiky, tedy potenciální ekonomické ztráty pro společnost,
- pasivní přístup veřejných politik k fenoménu brownfields znamená ohrožení principu udržitelného rozvoje a regionálního udržitelného rozvoje.

Výrazná rozlišnost jednotlivých lokalit z hlediska jejich umístění, velikosti, prvotního využití nebo znečištění pak vede k nezbytnosti úzké spolupráce ústředních orgánů státní správy při tvorbě koncepčního řešení a nutného přímého zapojení místní a regionální samosprávy, jakožto realizátorů příslušných politik.

Komplexní přístup k řešení fenoménu brownfields zaujímají zejména ústřední orgány, tedy ministerstva. Např. Ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo pilotní programy týkající se analýzy a katalogizace brownfields. Toto ministerstvo zastřešuje regionální politiku a politiku územního rozvoje, které řeší problematiku brownfields ve městech a venkovských oblastech. Dále se také významně podílí Ministerstvo průmyslu a obchodu, které zpracovalo prostřednictvím své agentury CzechInvest Národní strategii regenerace brownfields,

²⁵ Území určené pro výstavbu obvykle průmyslových objektů využitím dosud nezastavěných pozemků na tzv. "zelené louce" (zemědělská půda), které jsou pro výstavbu určeny poprvé a nacházejí se ve většině případů na okraji města či obce.

kde základním cílem je vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci regeneračních projektů a prevenci vzniku nových brownfields.²⁶

Řešení problematiky brownfields, tedy úspěch regenerace brownfields závisí zejména na těchto faktorech, a to poloze, environmentálních hlediscích, potenciálu budoucího využití, majetkových vztazích, existenci infrastruktury, očekávané návratnosti investic, zdrojích financování, pokrytí nákladů, regulaci, schopnosti řídit rizika, vztahu obce, občanů.

Řešení brownfields vyžaduje úzkou spolupráci širokého okruhu místních aktérů. Je nutné, aby byly nastaveny partnerské mechanismy, které umožní zapojit jednotlivé subjekty, usměrnit aktivity a provázat zdroje.

Je teda potřeba aktivního přístupu ze strany obce - jejich představitelů, kteří musí být přesvědčeni o nezbytnosti a užitečnosti řešit otázku brownfields, protože tento problém na jedné straně negativně ovlivňuje image obce, podnikatelský sentiment, na straně druhé představuje rozvojovou příležitost. Dále i zapojení subjektů, které disponují potřebnými znalostmi a zkušenostmi, jelikož právě z jedním faktorů zpomalujícím regeneraci brownfields je nedostatečná informovanost a nedostatek zkušeností s řešením těchto lokalit na straně místních aktérů, proto je zde potřebná účast expertů, jež jsou schopni tento problém řešit.

Jinou možností je zapojení představitelů místní podnikatelské komunity a přesvědčit je, že výskyt těchto lokalit negativně ovlivňuje podnikatelské klima obce a nepřímo tak poškozuje i jejich aktivity. Místní podnikatelé mohou pomoci vyhledat potenciální investory, přispět svými prostředky, technologiemi a znalostmi k revitalizaci území. Je vhodné i zapojení dalších subjektů veřejného sektoru, jež zodpovídají za ochranu životního prostředí a mohou kvalifikovaně poradit při řešení environmentálních zátěží a navrhnout postup a technologii pro dekontaminaci a regeneraci území.

Důležitá je také podpora široké veřejnosti k vyřešení problematiky brownfields, jelikož spolupráce s organizovanou veřejností může napomoci zaktivizovat občany při revitalizaci lokalit, které se jinak stávají zázemím pro společensky rizikové chování.²⁷

²⁶ KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOL. *Brownfields- jak vznikají a co s nimi*. 2009. Str. 65-66.

²⁷ KADERÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOL. *Brownfields- jak vznikají a co s nimi*. 2009. Str. 72-73.

4. ZHODNOCENÍ HOSPODAŘENÍ OBCE KOBEŘICE

V úvodu této kapitoly nejprve je charakterizována obec Kobeřice a poté je navázáno na zhodnocení hospodaření obce a analyzuji její rozpočty v letech 2006 - 2009 z hlediska příjmů a výdajů rozpočtu obce Kobeřice. V návaznosti na analýzu je také charakterizován rozpočtový výhled, který je odrazem pro možnosti financování projektu.

4.1 Charakteristika obce Kobeřice

Obec Kobeřice patří k těm starším obcím okresu Opava. Leží severovýchodně, asi 15 km od Opavy, v oblasti Slezska. Rozkládá se v údolí Bílého potoka v průměrné nadmořské výšce 251 m n.m. Severozápadní část katastru obce tvoří zároveň částečně hranici s Polskem.

V současné době má obec Kobeřice přibližně 3 260 obyvatel na základě sčítání obyvatelstva z roku 2001, 784 popisných čísel, 717 obytných budov a 2 samoty Střední dvůr a Padělky. Rozloha je přes 1 700 ha a půda je využívána hlavně k zemědělským účelům. V severozápadní části katastru byl roku 1962 otevřen nový povrchový sádrovcový důl. V dnešní době je povrchový sádrovcový důl už využíván minimálně, jelikož těžba v něm už se skoro neprovádí a v budoucnu se uvažuje o zatopení tohoto dolu a využití jako přírodní koupaliště.

Obec Kobeřice rozvíjí partnerské vztahy s obcí Kobeřice u Brna a s oblastí obce Rudniku v Polsku. Vzájemné přátelské vztahy rozvíjí obce v oblasti školství, kultury a sportu.

Obec Kobeřice je členem společenství Sdružení obcí Hlučínska, kde spolu s dalšími 26 členy spolupracuje v oblasti cestovního ruchu, kultury a propagace regionu jako celku.

Samospráva obce Kobeřice je organizována starostou, místostarostou, radou obce, která má 5 členů, zastupitelstvem obce s 15 členy a také odbory (finanční a kontrolní) a komisemi (sociální, pro projednávání přestupků, kultury, školství a sportu, stavební a životního prostředí). Obec Kobeřice pro výkon své samosprávy se musí řídit mnoha právními předpisy, které jsou uvedeny v příloze č. 1.

V rámci vzdělávání je v obci základní škola s tělocvičnou a víceúčelovým sportovním areálem. 1. 1. 2003 vznikl v Kobeřicích ze všech školských zařízení jeden právní subjekt,

jehož zřizovatelem se stala obec Kobeřice. Součástí školy je tedy mateřská škola, školní družina a školní jídelna. Mateřská škola se nachází ve dvou budovách v různé části obce pro lepší dostupnost dětí. Ředitelem ZŠ a zároveň statutárním zástupcem příspěvkové organizace se od 1. 7. 2007 stal Mgr. Josef Werner.

Vzdělávací program základní školy je zaměřen na všechny děti a nabízí také doplňky pro děti se zdravotními a vývojovými problémy. V obci je také elokovaná třída Základní umělecké školy Hlučín pro výuku hry na klavír a zpěv. Pravidelně je otevřena obecní a farní knihovna. Lékařskou službu poskytuje sedm odborných lékařů. Jsou zde dva praktičtí lékaři pro dospělé a také praktický lékař pro děti a dorost. Dále se v obci nacházejí dvě zubařské ordinace, gynekologická ordinace a v určitých dnech je provozována ortopedická ordinace.²⁸

V obci Kobeřice se nachází spolky a organizace, jako jsou např. Chovatelé, Sdružení dobrovolných hasičů, Svaz tělesně postižených, Tělovýchovná jednota SOKOL a Zahrádkáři.

V obci je hojně zastoupen sport, který se sdružuje pod TJ Sokol Kobeřice. Je to největší složka v obci, která má okolo 500 členů. Fotbal má tady svoji pevnou tradici. První zmínka o organizované kopané v Kobeřicích pochází z roku 1924, a pak z doby připojení Hlučínska k Československu v roce 1920. V letech 1957 - 1966 byl předsedou TJ Antonín Trušina. Pod jeho vedením bylo vybudováno travnaté hřiště v hodnotě 1,3 milionů Kč.

V Kobeřicích jsou pořádány tradiční které jsou známy i v zahraničí, což potvrzuje i mezinárodní účast v bězích. Každoročně jsou pořádány tři veřejné závody pro mládež a dospělé- Zimní běh Kobeřicemi, Kobeřická 20 a Kobeřický půlmaratón.

Za zmínku stojí také i SDH Kobeřice, tedy organizace Sdružení hasičů Čech, Moravy a Slezska. Pomáhá veřejnosti, provádí preventivní činnost, podílí se na odborné přípravě členů jednotek, dále také vychovává mládež a pořádá kulturní a vzdělávací akce.²⁹

Zásobování občanů je zajišťováno sítí 24 obchodů soukromých vlastníků a společností. V obci jsou zřízeny čtyři hostince a působí zde několik stavebních, plynoinstalátérských, stolařských, elektro a jiných firem. Spojení do velkých měst, Opavy a Ostravy, je zabezpečováno pravidelnou autobusovou dopravou, neboť osobní železniční doprava v obci není.

²⁸ Zdroj: stránky obce Kobeřice, dostupný z WWW: <<http://www.koberice.cz/texty/3/>> (cit. 1.4. 2010)

²⁹ DOLEČEK, J. A KOL. *Moravskoslezský kraj- města a obce Moravskoslezského kraje*. 2000. Str.135.

4.2 Zhodnocení hospodaření obce Kobeřice

Pomocí metody analýzy příjmů a výdajů rozpočtu obce Kobeřice lze zhodnotit hospodaření obce Kobeřice ve vybraných letech, a to od roku 2006 až do roku 2009 nejprve z hlediska příjmů rozpočtů obce a návazně z hlediska výdajů rozpočtů obce. Z tohoto zhodnocení hospodaření a pomocí rozpočtové výhledu obce lze odvodit možné varianty pro financování projektu obce Kobeřice.

4.2.1 Analýza příjmů rozpočtu v letech 2006 - 2009

V této podkapitole je provedena analýza příjmů rozpočtu obce v letech 2006 až 2009. Pro přehlednost je vložena tabulka s údaji o příjmech za daný rok v druhovém třídění.

Tabulka 4.1: Příjmy rozpočtu obce v letech 2006 - 2009 po konsolidaci

	2006 (v tis. Kč)	%	2007 (v tis. Kč)	%	2008 (v tis. Kč)	%	2009 (v tis. Kč)	%
DAŇOVÉ PŘÍJMY	24 085,51	70	27 141,48	67	27 868,31	55	23 526,10	46,7
NEDAŇOVÉ PŘÍJMY	4 573,91	13	4 428,34	11	6 110,61	12	6 035,72	12
KAPITÁLOVÉ PŘÍJMY	1 779,09	6	2 250,01	5	502,63	1	161,75	0,3
<i>neinvestiční dotace</i>	1 812,19		1 873,44		2 094,77		3 376,73	
<i>investiční dotace</i>	1 755,00		4 384,00		1 478,40		17 549,83	
DOTACE CELKEM	3 567,19	11	6 257,44	17	3 573,17	32	20 926,56	41
PŘÍJMY CELKEM	34 025,70	100	40 077,27	100	38 054,72	100	50 650,13	100
TEMPO RŮSTU PŘÍJMŮ			18 %		- 5 %		33 %	

Zdroj: Vlastní zpracování ze zpráv hospodaření obce Kobeřice.

Reálný odhad příjmů je pro sestavení rozpočtu, především pak pro plánování výdajů, velmi důležitý. Příjmy rozpočtu byly již v předcházející části definovány jako daňové, nedaňové, kapitálové a přijaté dotace.

Ve sledovaných letech 2006 až 2009 celkové příjmy rozpočtu měly většinou stoupající tendenci. V roce 2006 činily 34 025 tisíc Kč a v následujícím roce byly o 18 % vyšší. V roce 2008 došlo oproti předcházejícímu roku k poklesu o 5 % a v roce 2009 opět došlo k nárůstu celkových příjmů ve srovnání s rokem 2008 o 33 %. Největší podíl příjmů tvoří daňové příjmy, které se pohybovaly v rozmezí 47 - 70 % z celkových příjmů. Přijaté dotace neinvestiční a investiční jsou druhou nejvýznamnější složkou příjmů rozpočtu obce. Z celkových příjmů jejich podíl ve sledovaném období se pohyboval mezi 11 - 41 %. Toto vcelku rozsáhlé rozmezí je způsobeno nárůstem přijatých dotací, kdy v roce 2006 činily 3 587 tisíc Kč z celkových příjmů a v roce 2009 přijaté dotace byly v hodnotě 21 tisíc Kč z celkových příjmů. Poté následují nedaňové příjmy, které v letech 2006 - 2009 byly mezi 11 - 13 % z celkových příjmů rozpočtu a nejmenší podíl mají kapitálové příjmy, které mají klesající tendenci, kdy v roce 2006 a 2007 se pohybovaly okolo 6 % z celkových příjmů a v letech 2008 a 2009 tvořily pouze 1 % a následně 0,3 % opět z celkových příjmů.

Mezi daňové příjmy patří podíl obce na celostátním hrubém výnosu daní, místní a správní poplatky. Daňové příjmy tvoří největší část příjmů rozpočtu, a to od 46 % až do 70 %. Z daňových příjmů zauímají nejvyšší podíl sdílené daně okolo 60 %. V roce 2006 dosáhly daňové příjmy obce výše přes 24 milionů Kč, z toho daň z příjmů právnických osob 5 300 tisíc Kč a daň z přidané hodnoty 8 600 tisíc Kč. U dani z příjmů právnických osob docházelo ve sledovaném období ke snížení její daňové sazby, kdy v roce 2007 činila 24 % a od 1. 1. 2008 poklesla na 21 %. V roce 2007 a 2008 daňové příjmy vzrostly oproti roku 2006 přibližně o 3 000 - 3 500 tisíc Kč. Skutečnost daňových příjmů podle rozpočtového určení daní byla pro obec Koberice v roce 2007 a 2008 příznivá. Tento vzrůstající stav byl způsoben nárůstem finančních prostředků u daně z příjmů právnických osob a u daně z přidané hodnoty. Důvodem k navýšení daní v těchto letech byl dynamický hospodářský růst, relativní stabilita sazeb a korekčních prvků daní v těchto letech. Ostatní položky daňových příjmů v těchto letech zůstávaly na stejné úrovni. Změna nastala v roce 2009, kdy došlo ke snížení daňových příjmů o 16 % ve srovnání s rokem 2008. Pokles daňových příjmů se zejména projevil u dani z příjmů fyzických osob ze SVČ a dani z příjmů právnických osob. Tento výkyv mohl být způsoben např. zánikem podnikající fyzické osoby.

Místní poplatky ve sledovaných letech 2006 až 2009 se pohybovaly v rozmezí 1 500 - 2 000 tisíc Kč. Jedná se o poplatky ze psů, poplatky za užívání veřejného prostranství, ze vstupného a jiné. Největší podíl náleží poplatku za likvidaci komunálního odpadu zhruba 1 000 tisíc Kč, což je průměr ze sledovaných let, je vybíraný obcemi ve smyslu zákona

o místních poplatcích. Správní poplatky činily ve sledovaném období v průměru 100 - 200 tisíc Kč. Zahrnují poplatky stanovené zákonem o správních poplatcích za správní úkony a správní řízení, jehož výsledkem jsou vydaná povolení, rozhodnutí apod. upravená zvláštními zákony. Jsou to poplatky stavebního úřadu, matriky a poplatky za výherní hrací automaty, jejichž 50 % je zasíláno finančnímu úřadu.

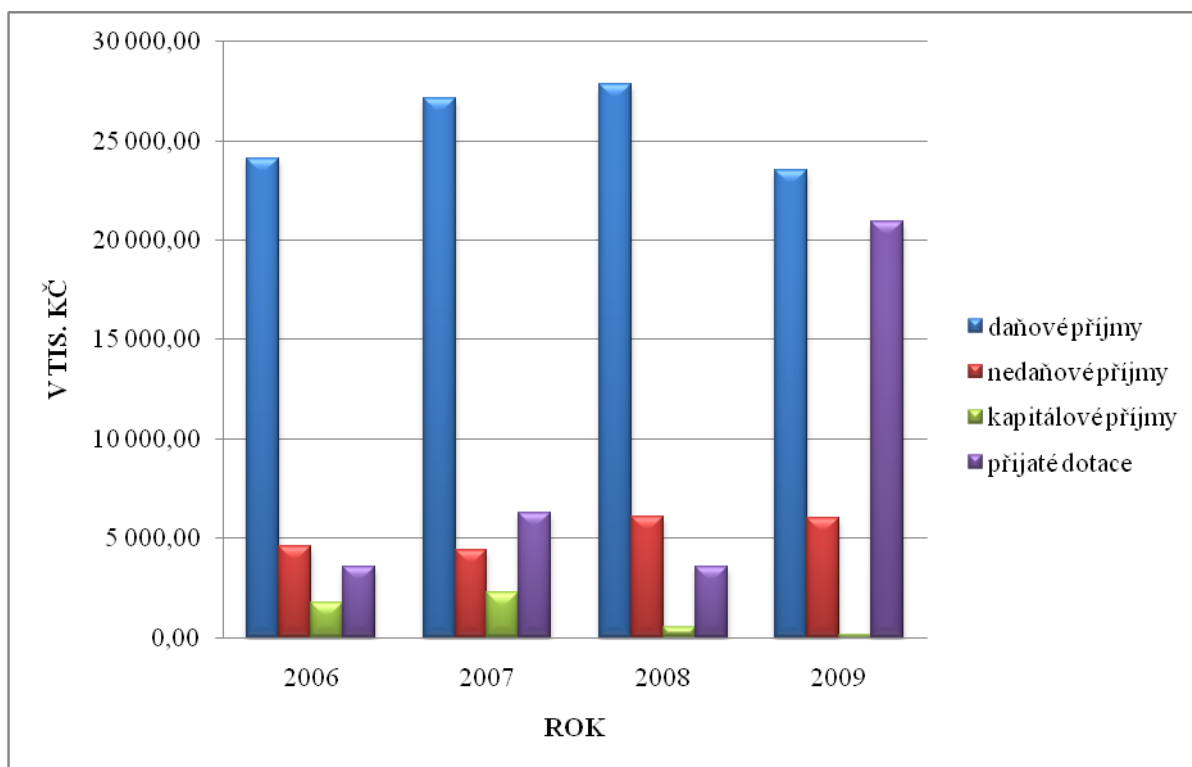
Nedaňové příjmy v letech 2006 až 2009 byly v rozmezí 11 - 13 % z celkových příjmů. Mezi nedaňové příjmy obce patří příjmy z vlastní činnosti, tzn. z poskytování veřejných služeb občanům, z pronájmu movitého a nemovitého majetku, přijaté splátky půjček či přijaté sankce. V roce 2006 a 2007 činily nedaňové příjmy poměrně stejnou finanční částku a pohybovaly se okolo 3 500 tisíc Kč. Ve dvou následujících letech došlo k navýšení nedaňových příjmů o 35 % oproti letům 2006 a 2007. Důvodem nárůstu bylo např. zvýšení poplatku za stočné z částky 120 Kč na 150 Kč. Největší podíl z nedaňových příjmů ve sledovaném období 2006 až 2009 byly příjmy placené občany za vodné, stočné a poplatky za vodoměry, příjmy z nájmu nebytových prostor, příjmy z pronájmu pozemků. Příjmy za vodné se ve sledovaném období pohybovaly na stejné úrovni, tedy činily 1 250 tisíc Kč.

Kapitálové příjmy se ve sledovaném období pohybovaly mezi 0,3 - 6 % z celkových příjmů. Z celkových příjmů tvořily nejmenší složku příjmů. Jednalo se zejména o příjmy z prodeje pozemků na ulici Jasanová, kde se nachází 23 stavebních míst a o příjmy ze splátek těchto pozemků. Ve všech sledovaných letech tyto příjmy z prodeje a ze splátek činily 100 % kapitálových příjmů. Od roku 2008 kapitálové příjmy výrazněji poklesly z důvodu toho, že všechny stavební pozemky již byly prodány a obec pouze získala již jen příjmy ze splátek těchto pozemků.

Přijaté dotace v roce 2006 dosáhly celkové částky 3 859 tisíc Kč. Z toho byly finanční prostředky použity na výkon státní správy, příspěvek na školství a na dávky sociální péče, zde se jedná o neinvestiční přijaté dotace ze státního rozpočtu a investiční dotace, kdy byla obci také poskytnuta dotace na výstavbu 6 sociálních bytů. Tuto dotaci poskytl Státní fond rozvoje bydlení ČR. Toto byly nejhodnotnější položky přijatých dotací v tomto roce. V roce 2007 byly přijaté dotace oproti roku 2006 navýšeny přibližně o 50 %. Tato finanční částka činila zhruba 6 700 tisíc Kč. Největší částky byly použity na investiční akce jako např. na parkoviště u sportovního areálu, finanční hodnota této výstavby byla 1 636 tisíc Kč a na vybudování cyklostezky v Koberčicích, což byla dotace v hodnotě 2 748 tisíc Kč. Tyto dotace obdržela obec z Ministerstva pro místní rozvoj. Zbylý finanční obnos byl rozdělen mezi ostatní položky rozpočtu, tedy na neinvestiční dotace. Ve srovnání

s rokem 2007 investiční i neinvestiční dotace v roce 2008 poklesly, a to přibližně o 50 % a činily 3 573,17 tisíc Kč. V roce 2009 došlo k opětovnému navýšení přijatých dotací, a to na zhruba 21 milionů Kč, což je ve srovnání s předcházejícími roky navýšení o 78 %. Tyto finanční prostředky byly použity na dokončení investičních akcí z předcházejícího roku, a to na revitalizaci sportovního areálu a rekonstrukci základní školy, dále na dobudování cyklostezek a také výstavby kanalizace v různých částech obce.

Graf 4.1: Struktura příjmů v letech 2006 - 2009 (v tis. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování ze zpráv hospodaření obce Kobeřice.

4.2.2 Analýza výdajů rozpočtu obce v letech 2006 - 2009

Tato podkapitola navazuje na předchozí podkapitolu a jsou zde analyzovány výdaje rozpočtu obce za sledované období 2006 - 2009 po konsolidaci také v druhovém třídění. Do tabulky je také uvedeno tempo růstu celkových výdajů sledovaného období.

Tabulka 4.2: Výdaje rozpočtu v letech 2006 - 2009 po konsolidaci

	2006 (v tis. Kč)	%	2007 (v tis. Kč)	%	2008 (v tis. Kč)	%	2009 (v tis. Kč)	%
BĚŽNÉ VÝDAJE	21 336,29	73	19 987,61	55	25 736,52	80	27 622,56	51
KAPITÁLOVÉ VÝDAJE	8 003,70	27	16 391,24	45	6 372,29	20	26 767,81	49
VÝDAJE CELKEM	29 399,99	100	36 378,85	100	32 108,81	100	54 380,37	100
TEMPO RŮSTU VÝDAJŮ			24 %		- 12 %		70 %	

Zdroj: Vlastní zpracování ze zpráv hospodaření obce Kobeřice.

Největší podíl výdajů většinou tvoří běžné výdaje, tj. ty, které jsou spojeny s provozem obecního úřadu a organizace, jejichž zřizovatelem je obec. Dále obec vynakládá finanční prostředky na činnost místních spolků a organizací. Menší podíl tvoří kapitálové výdaje, které vytvářejí nové hodnoty či slouží k nákupu nových věcí v pořizovací hodnotě nad 40 tisíc Kč.

Celkové výdaje ve sledovaném období v procentuálním poměru mezi běžnými a kapitálovými výdaji v roce 2006 byly 73 % : 25 %. V roce 2007 byl podíl mezi těmito výdaji 55 % : 45 % a v roce 2008 činil procentuální poměr 86 % : 14%. V roce 2009 byl podíl mezi běžnými a kapitálovými výdaji nejnižší, a to 51 % : 49 % z důvodu výrazného nárůstu investičních výdajů. Jak je zřejmé, podíly byly dosti různorodé, a to z důvodu výkyvů kapitálových výdajů. Výkyvy celkových výdajů lze pozorovat v pohybu tempa růstu v těchto sledovaných letech. Tempo růstu výdajů bylo v roce 2006 nižší o 14 % ve srovnání s rokem 2005. V následujícím roce došlo však k nárůstu celkových výdajů o 24 %. V roce 2008 naopak došlo k poklesu o 12 % a následně celkové výdaje znovu vzrostly o 70 % oproti minulému roku.

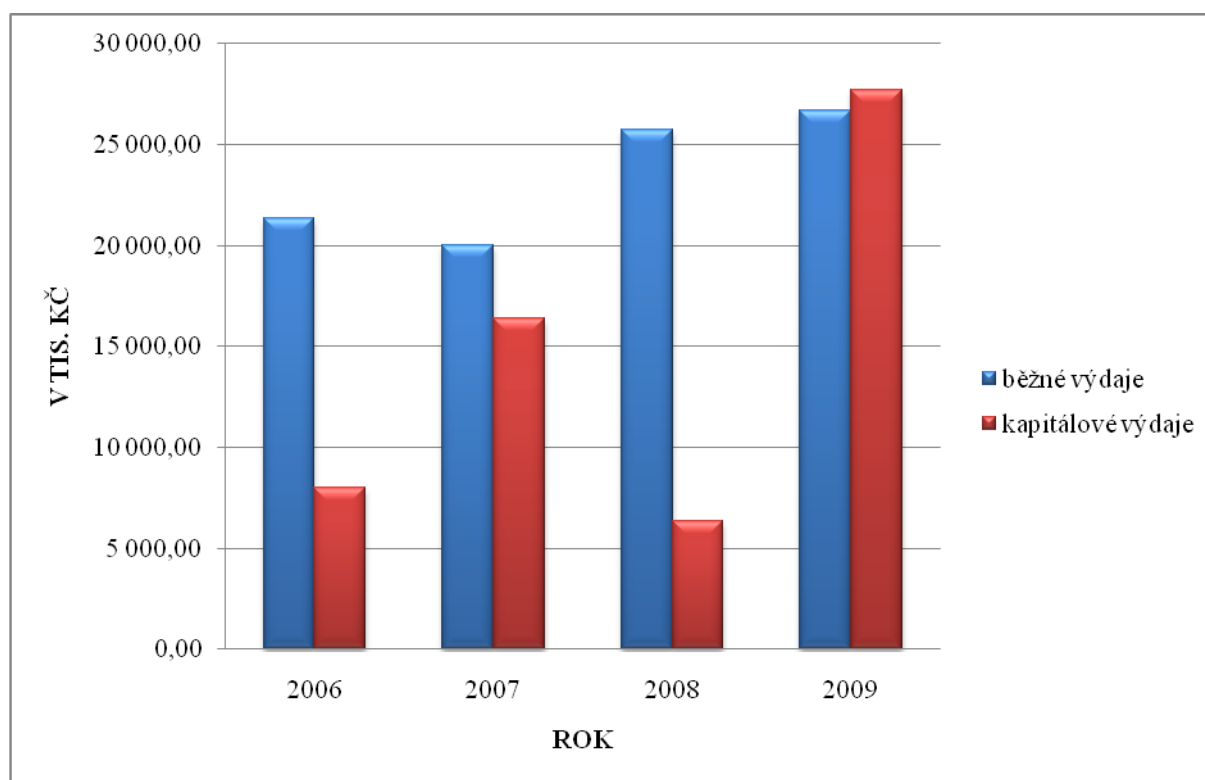
Z běžných výdajů byly nejvíce vynaloženy finanční prostředky na činnost místní správy, neinvestiční příspěvky základní a mateřské škole, které tvoří z celkových běžných výdajů okolo 16 %, což je v průměru 3 740 tisíc Kč a výdaje spojené s odměnou členů orgánů obce. Výdaje na činnost místní správy se pohybovaly v rozmezí 4 000 - 5 400 tisíc Kč, z toho více než 50 % činí mzdy zaměstnanců a odvody. Tyto finanční prostředky z celkových běžných výdajů v letech 2006 - 2009 činily v průměru 20 %.

Obec Kobeřice podporuje činnost místních spolků a organizací, které se věnují dětem a mládeži i ostatním občanům obce, rozvíjejí kulturní a sportovní život obce. V letech 2006 - 2009 se finanční prostředky pro tyto spolky a organizace pohybovaly v rozmezí 1 000 - 2 000 tisíc Kč. Největší dotaci dostává TJ Sokol Kobeřice, tzn. z celkové poskytnuté dotace čerpá tato organizace zhruba 35 % z celkového počtu 10 spolků či organizací.

Kapitálové výdaje ve sledovaném období byly značně nevyrovnané. Docházelo k výrazným výkyvům, kdy v roce 2006 činily 8 000 tisíc Kč a v následujícím roce došlo k nárůstu o 50 % z důvodu navýšení investičních výdajů na plánované akce. V roce 2008 kapitálové výdaje výrazně poklesly o více než 50 % ve srovnání s rokem 2007, tento výkyv byl způsoben převodem investičních prostředků do následujícího roku, kdy došlo znovu k navýšení o více než 20 milionů Kč, které byly určeny na dokončení investičních akcí započatých v minulém roce.

Významnou výdajovou položkou kapitálových výdajů rozpočtu obce byly poskytnuté investiční prostředky základní a mateřské škole, kdy v rámci revitalizace školního sportovního areálu a zateplení školní budovy byly poskytnuty dotace v letech 2008 a 2009 z Regionální rady regionu soudržnosti Moravskoslezsko a ze Státního fondu životního prostředí v celkové hodnotě 23 milionů Kč. V roce 2007 v obci Kobeřice byla vybudována cyklostezka, parkoviště u sportovního areálu a zrekonstruovány chodníky. Na tyto akce bylo z rozpočtu čerpáno přes 12,5 milionů Kč, což z celkových kapitálových výdajů činilo 80 %. Sama obec se spolupodílela na financování investičních akcí. Zbylé finanční prostředky kapitálových výdajů byly vynaloženy na nákup strojů a zařízení a na drobné stavby v obci. Například v roce 2006 bylo vynaloženo na rekonstrukci vestibulu základní školy 2 025 tisíc Kč a v roce 2007 na rekonstrukci dvou mateřských škol 1 500 tisíc Kč. Tyto výdaje tvořily jen 20 % z celkových vynaložených výdajů za celé sledované období. Nejvyšší finanční prostředky na investice byly vynaloženy v roce 2009 na dokončení některých akcí jak bylo již zmíněno výše.

Graf 4.2: Struktura výdajů v letech 2006 - 2009 (v tis. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování ze zpráv hospodaření obce Kobeřice.

V následující tabulce je uveden vývoj salda příjmů a výdajů rozpočtu obce za období 2006 - 2009. Výsledky hospodaření obce v prvních třech letech byly kladné a tyto finanční prostředky byly převedeny na běžný účet obce. V roce 2009 došlo však k zápornému výsledku hospodaření, kdy výdaje převyšovaly příjmy o 3 730 tisíc Kč. Toto záporné saldo bylo uhrazeno z běžného účtu obce. Příčinou vzniku záporného hospodářského výsledku byl výrazný nárůst kapitálových výdajů na investiční akce.

Tabulka 4.3: Saldo příjmů a výdajů v letech 2006 - 2009 po konsolidaci

	2006 (v tis. Kč)	2007 (v tis. Kč)	2008 (v tis. Kč)	2009 (v tis. Kč)
PŘÍJMY CELKEM	34 025,70	40 077,27	38 054,72	50 650,13
VÝDAJE CELKEM	29 399,99	36 378,85	32 108,81	54 380,25
SALDO PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ	4 625,71	3 698,42	5 945,91	- 3 730,12

Zdroj: Vlastní zpracování z rozpočtů obce Kobeřice.

4.2.3 Rozpočtový výhled obce Kobeřice v letech 2010 - 2013

Rozpočtový výhled je sestaven jako přehledný a komplexní dokument, který zohledňuje vývoj příjmů a výdajů a zamýšlených investic obce. Cílem sestaveného výhledu je usnadnit a urychlit tvorbu rozpočtu na následující rok, ukázat velikost volných finančních prostředků, které může obec využít ke krytí svých záměrů. Zároveň upozorňuje na případnou potřebu získání dalšího úvěru.

V rozpočtovém výhledu obce Kobeřice je uvažován růst všech příjmů a běžných výdajů o 4 %. Toto tempo souvisí s tempem růstu cen, jak ze strany dodavatelů obce, tak ze strany obce jako poskytovatele služeb. Je předpokládáno, že okruh splácených úvěrů a půjček, tj. financování, se nerozšíří. Kapitálové výdaje jsou pak výsledkem rozdílu těchto příjmů, běžných výdajů a financování. Je dodržena zásada, že je nutné pomocí příjmů nejdříve zabezpečit provoz obce (běžné výdaje) a dodržet smluvní závazky (financování). Teprve poté lze naplňovat investiční plány (kapitálové výdaje) při zachování nezbytné výdajové rezervy.

Lze předpokládat optimističtější verze budoucích rozpočtů, a to především proto, že ve výhledu nejsou zachyceny kapitálové příjmy a investiční dotace:

- možné příjmy z prodeje pozemků obce,
- přijaté dotace ze státního rozpočtu a fondů na investiční výstavbu (je nutné počítat s možnou spoluúčastí obce).

S výše uvedenými příjmovými položkami není raději počítáno, neboť jejich realizace nezávisí ani tak na obci, ale na jiných subjektech, jako je např. občan, investor, stát či kraj, a nelze proto ani stanovit termín realizace.

Struktura příjmů a výdajů je v následujících letech zobrazena jako konstantní poměr podílu jednotlivých struktur na celku. Daňové příjmy 73 % celkových příjmů, za nimi následují nedaňové příjmy 17 %, poté přijaté neinvestiční dotace 10 %, a kapitálové příjmy 0,5 % v roce 2010 a ve zbývajících letech jsou počítány nulové. Výdaje běžné 78 % a kapitálové výdaje bez investičních výdajů 22 %. Jak již bylo řečeno tento poměr mohou zvrátit jediné mimořádné kapitálové příjmy z prodeje pozemků nebo účelové investiční dotace či investiční úvěry, jak tomu bylo v předcházejících sledovaných letech. V každém případě růst o 4 % je reálný a zajišťuje trvale udržitelný rozvoj obce.

Následující tabulka znázorňuje rozpočtový výhled obce Kobeřice stanovený na 4 následující roky, a to 2010 - 2013.

Tabulka 4.4: Rozpočtový výhled obce Kobeřice 2010 - 2013 s tempem růstu 4 %

	rok 2010 (v tis. Kč)	rok 2011 (v tis. Kč)	rok 2012 (v tis. Kč)	rok 2013 (v tis. Kč)
DAŇOVÉ PŘÍJMY	26 850,00	27 924,00	29 041,00	30 203,00
NEDAŇOVÉ PŘÍJMY	6 277,00	6 528,00	6 789,00	7 061,00
KAPITÁLOVÉ PŘÍJMY	170,00	0	0	0
PŘIJATÉ DOTACE: <i>neinvestiční</i>	3 512,00	3 653,00	3 799,00	3 951,00
PŘÍJMY CELKEM	36 809,00	38 105,00	39 629,00	41 215,00
BĚŽNÉ VÝDAJE	28 727,00	29 876,00	31 071,00	32 314,00
KAPITÁLOVÉ VÝDAJE	8 082,00	8 229,00	8 558,00	8 901,00
VÝDAJE CELKEM	36 809,00	38 105,00	39 629,00	41 215,00

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů rozpočtů obce v minulých letech.

Hospodaření obce Kobeřice bude v budoucnu ovlivněno především připravovanými investicemi na výstavbu komunitního centra, kanalizace a čističky odpadních vod a dobudování cyklostezek. Vzhledem k finanční náročnosti těchto projektů bude obec v následujících několika letech nucena využít finanční rezervy z minulých let případně i cizí zdroje v závislosti na výši získaných dotací ze státních fondů a fondů Evropské unie. Je potřeba se tedy zaměřit na plánování vynakládaných prostředků směrem k maximální efektivitě jejich využití, a to nejen z hlediska nákladů na realizaci těchto akcí, ale i z hlediska budoucích provozních nákladů.

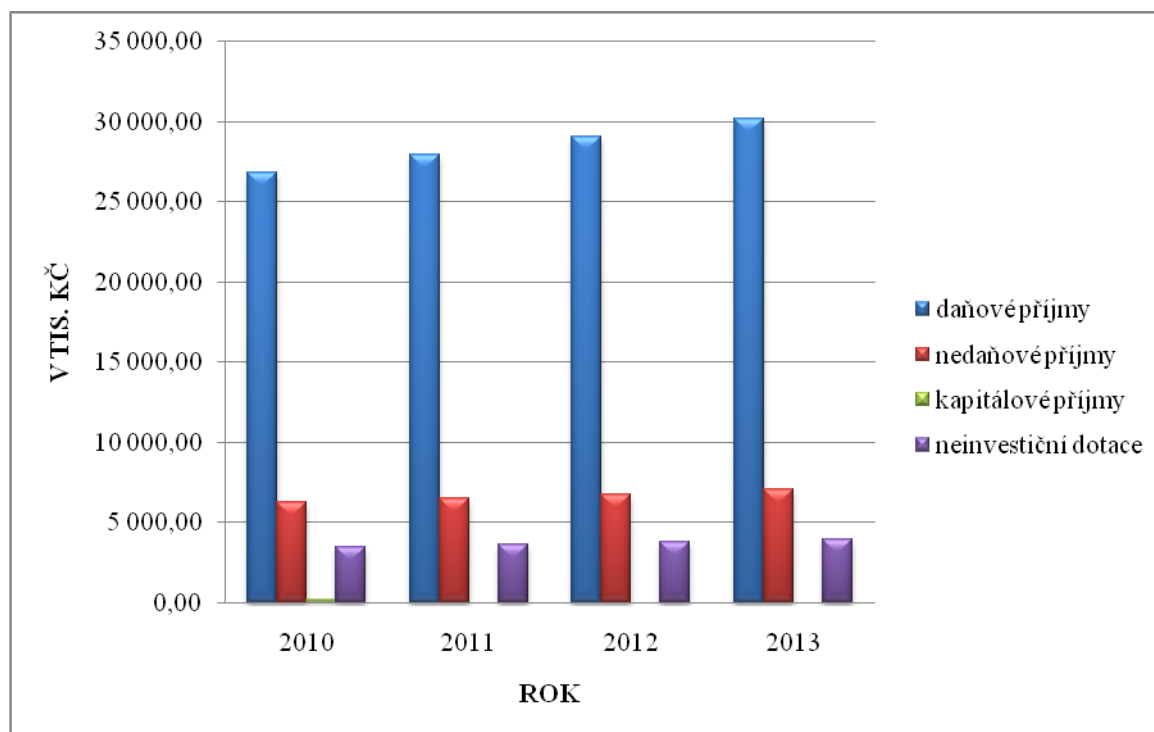
Ze sestaveného rozpočtového výhledu je zřejmé, že obec bude mít k dispozici určité finanční prostředky na investiční akce, které se pohybují v rozmezí od 8 000 až 9 000 tisíc Kč. Celková částka disponibilních zdrojů ve výhledových letech činí 33,8 milionů Kč. Tyto prostředky bude možné využít k spoluúčasti na financování

plánovaných investičních akcí, avšak obec bude muset využít i finanční zdroje ze svého běžného účtu, jelikož plánované investiční výdaje jsou vysoké. Obec má na svém běžném účtu finanční prostředky v hodnotě zhruba 13 milionů Kč. Obec Kobeřice také splácí čtvrtletně úvěr ve výši 278 tisíc Kč. Za rok tato částka tedy činí 1 112 tisíc Kč. Zůstatek úvěrového účtu je 3 606 tisíc Kč k 31. 12. 2009. Podílové listy SPOROINVEST + výnos z podílových listů o částce 7 509 tisíc Kč.

Obec Kobeřice plánuje v tomto období také další investiční akce, které jsou také poměrně finančně náročné. Jedná se o výstavbu čističky odpadních vod a s tím související výstavba kanalizace. Na tuto investiční akci jsou předpokládány celkové náklady v hodnotě 175 milionů Kč. Na tuto akci má již obec přislíbenou dotaci v hodnotě 120 milionů Kč. Tyto investiční akce jsou v tomto období nejnákladnější. Další plánovanou akcí je budování cyklostezky, kde je počítáno s náklady v hodnotě 6 milionů Kč a jiné menší rekonstrukce a modernizace objektů a infrastruktury obce.

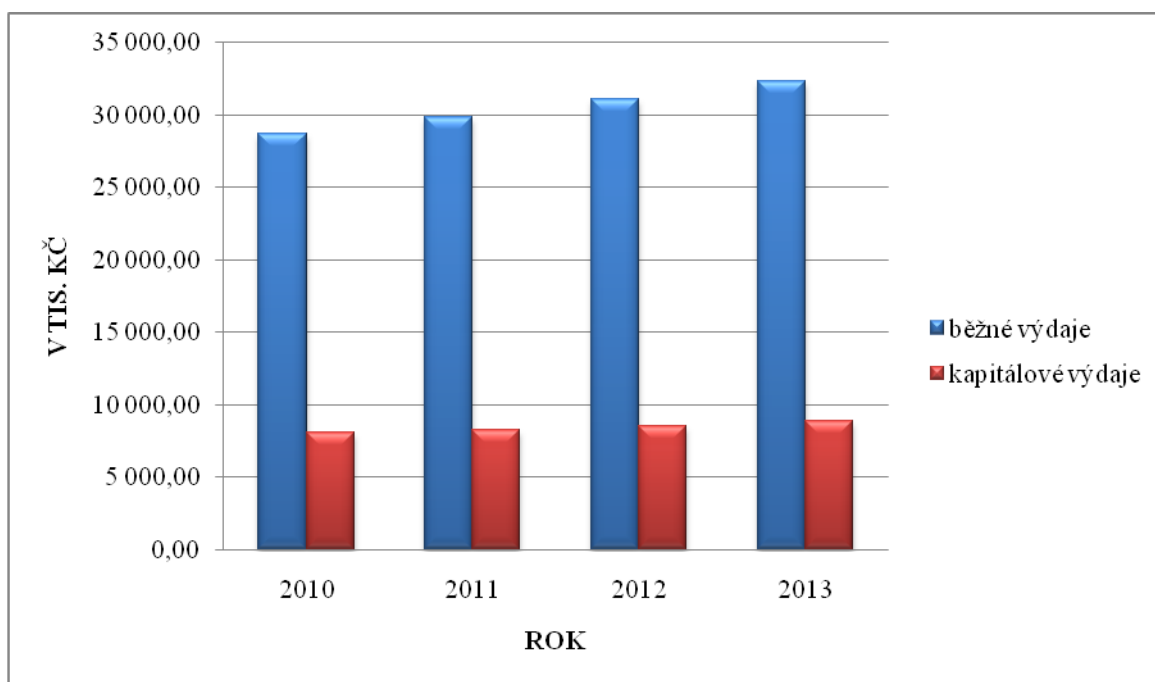
Pro přehlednost je v následujících dvou grafech uvedena struktura příjmů rozpočtového výhledu a poté je vytvořen graf se strukturou výdajů rozpočtového výhledu.

Graf 4.3: Struktura příjmů rozpočtového výhledu (v tis. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z rozpočtů obce Kobeřice.

Graf 4.4: Struktura výdajů rozpočtového výhledu (v tis. Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů z rozpočtů obce Koberžice.

5. PROJEKT VYUŽITÍ NEVYUŽÍVANÉHO MAJETKU OBCE

Projekt využití nevyužívaného majetku je finančně velmi náročný, a proto je třeba najít vhodné alternativy pro financování tohoto projektu, které by co nejméně zatížily obecní rozpočet v následujících letech. Nejprve je popsán daný projekt a nato jsou navázány návrhy pro financování. V závěru kapitoly je provedeno zhodnocení návrhů a doporučení pro vhodné financování projektu.

5.1 Popis projektu „Komunitní centrum obce Kobeřice“

Cílem projektu je revitalizace rozestavěného a chátrajícího objektu, který měl původně sloužit jako nákupní středisko spotřebního družstva Jednota, značného rozsahu v centrální části obce Kobeřice a následný rozvoj společenského a kulturního života. Projekt počítá s dostavbou skeletu a úpravou okolního terénu. Tato dostavba podstatným způsobem změní z urbanistického hlediska centrum obce.

Dispozičně bude v podzemním podlaží situováno hlavní schodiště, které bude sloužit pro příchod ze strany parkoviště. Toto bude spolu s výtahem procházet až do podkroví a bude vytvářet svým provedením dominantní prvek vnitřních dispozic. V jižním křídle objektu bude vybudováno nové únikové schodiště s východem na vnější volnou plochu - do úrovně suterénu. Celé podlaží bude nevyužito, kromě severní části, která bude sloužit jako skladové zázemí pro provoz místního hospodářství, a to včetně šaten a provozní místnosti. V 1. NP bude kratší severní křídlo vymezeno Obecnímu úřadu obce, který tak bude přístupný přímo z nástupní plochy před objektem. Současně zde bude umístěn i stavební úřad a v jižním křídle zasedací místnost OÚ, knihovna s odpovídajícím zázemím a veřejným internetem. V 2. NP bude v delším křídle situován víceúčelový sál s podiem, dále zde bude schodiště do galerie. V severní části stavby bude salónek, šatny a zázemí pro sál. Podkroví bude využito zčásti jako galerie a také jako výstavní prostor - muzeum obce Kobeřice.

Přínosy pro obec Kobeřice:

- zvýšení zaměstnanosti, budou k dispozici nová pracovní místa pro občany Kobeřic,
- zlepšení stavu veřejných prostranství tím, že dojde k revitalizaci dosud chátrajícího a nevyužívaného objektu v centru obce,

- bude zvelebeno centrum obce tím způsobem, že bude vytvořeno středisko obecních, kulturních, společenských, volnočasových a vzdělávacích aktivit,
- bude eliminováno riziko patologického chování a nebezpečí úrazu, jelikož se v objektu shromažďuje mládež, jenž zneužívá návykové látky,
- dojde k rozvoji a ke zlepšení služeb pro obyvatelstvo,
- rozšíření občanské vybavenosti,
- v neposlední řadě dojde ke zvýšení atraktivity obce.

Přínosem pro děti a mládež je možnost vzdělávání v rámci knihovny s veřejným internetem, dále také možnosti spojené s konáním akcí ve společenském sále. Co se týče dospělé populace obce, tak ta zejména ocení kvalitní zázemí veřejných služeb (obecní a stavební úřad, obřadní a zasedací místnost), společenský sál pro kulturní akce, představení a výstavy.

Velmi podstatným faktorem je ekonomická stránka tohoto projektu ve vztahu k obecnímu rozpočtu v časovém horizontu dalších 10 let, a to jak na straně příjmů, tak zejména na straně výdajů. Je zcela zřejmé, že vlastník objektu obec Koberice bude z výnosů nájemného za pronájem nebytových ploch částečně kompenzovat vynaložené investiční/kapitálové výdaje. Je nemožné, že by tato svatba byla návratná v krátkodobém horizontu, a to k povaze využití pro obecní potřeby a služby, včetně bytů.

Tento projekt ve své ekonomické části počítá i s příjmy, které budou generovány z pronájmu víceúčelového sálu pro spolky, zájmové organizace, firmy a také pro občany. Nájemné bude stanoveno na hodinový pronájem na úrovni ceny obvyklé. Ceny jsou stanoveny pro letní období včetně úklidu a energií na 400 Kč/hod. (počítá se okolo 20 akcí za rok) a pro zimní období je cena 600 Kč/hod. - 800 Kč/hod. (40 akcí za rok).

Celkové provozní náklady společenského sálu, který bude pronajímán jednotlivým subjektům, budou vyšší než příjmy z výše uvedených pronájmů.

Tento projekt přinese výsledný efekt nejen z hlediska ekonomického pro obec Koberice, ale přinese i pro občany efekt kulturně společenský.

Celkové náklady na rekonstrukci stávajícího objektu by měly činit 48 milionů Kč, z toho na rekonstrukci objektu v hodnotě 43,5 milionů Kč a na ostatní stavební práce 4 500 tisíc Kč. Jedná se o velmi nákladný projekt, proto by bylo vhodné pro realizaci projektu získat dotaci, jelikož obec není schopna profinancovat tento projekt sama.

5.2 Návrhy financování investičního projektu

V této podkapitole jsou vymezeny návrhy pro financování projektu využití nevyužívaného majetku obce Koberice. Návrhů lze najít mnoho, avšak jsou popsány takové alternativy, které jsou považovány za vhodné pro realizaci výstavby komunitního centra. V zásadě lze aplikovat alternativy jako je např. využití některé z dostupných dotací, financovat projekt pomocí bankovního úvěru či nalezení vhodných podnikatelských subjektů jako sponzory pro financování projektu s možnými výhodami pro tyto subjekty. Každá z těchto alternativ počítá s využitím vlastních zdrojů obce. Poslední jmenovanou alternativou je využití partnerství veřejného a soukromého sektoru, tzv. PPP. Blíže jsou popsány návrhy financování projektu níže.

5.2.1 Dotace z Regionálního operačního programu Moravskoslezsko

První z alternativ financování jsou finanční prostředky ze strukturálních fondů Evropské unie určené v letech 2007 - 2013 výhradně regionu soudržnosti Moravskoslezsko. Lze čerpat prostřednictvím Regionálního operačního programu NUTS2 Moravskoslezsko. Projekt naplňuje poslání Prioritní osy 4 - Rozvoj venkova - „Podpořit komplexní rozvoj venkova a zachovat základní funkce venkovského prostoru regionu Moravskoslezsko pro obyvatele, návštěvníky i investory.“ Podpora ROP bude s ohledem na komplementaritu s Programem rozvoje venkova (PRV), financovaným z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova (EAFRD), zaměřena především na rozvojové póly venkovského prostoru, na zajištění dostupnosti veřejných služeb, zachování kulturního dědictví venkova a vytváření podmínek pro rozvoj podnikání. V příloze č. 3 je uvedeno schéma prioritních os ROP Moravskoslezsko.

Aktivita prioritní osy 4 budou rovněž naplňovat obecnou zásadu „*Přitažlivější Evropa a regiony Evropy pro investory a pracovníky*“ (regenerace brownfields, obnova přírodního i kulturního dědictví na venkově, energeticky efektivní projekty), dále obecnou zásadu „*Zlepšení znalosti a inovace: cesta k růstu*“ (vybavení školských zařízení informačními a technologickými zařízeními) a „*Vytváření většího počtu a lepších pracovních míst*“ (podpora cestovního ruchu, zkvalitnění infrastruktury sociálních služeb, opatření k integraci znevýhodněných skupin obyvatel nebo opatření umožňující rodičům pečujícím o děti návrat do práce).

K oblastem podpory patří např. obnova, rekonstrukce, modernizace a estetické zlepšení venkovských sídel, veřejných budov a veřejných prostranství vesnic, zvyšování atraktivity venkovských obcí, zachování a rozvoj identity venkovských oblastí a venkovského kulturního dědictví či výstavba, obnova, rekonstrukce a vybavení zařízení pro služby pro obyvatelstvo a podniky – objekty občanské vybavenosti např. zařízení zdravotnických nebo sociálních služeb, hasičských zbrojnic, základní obchodní infrastruktury, tržnic a využití lokalit brownfields pro jiné účely (z více než 50 %) než pro výrobu a strategické služby, kdy tato aktivita musí zahrnovat nové využití plochy nebo objektu, není podporována pouhá příprava rozvojové plochy nebo objektu.³⁰

Tato prioritní osa je tedy výhradně určena k podpoře rozvoje obcí s počtem obyvatel od 500 do 5 000.

Výše podpory ze strukturálních fondů EU může dosáhnout až 92,5 % celkových způsobilých výdajů projektu. Míra spolufinancování musí dosáhnout minimálně tedy 7,5 % z celkových uznatelných nákladů projektu. V rámci ROP Moravskoslezsko existuje však i další možnost, kdy lze se ucházet o dotaci také ve druhém kole, pokud by obec neuspěla v kole prvním. Výše této podpory je již nižší. Procento spoluúčasti na financování projektu by se zvýšilo na rozmezí 15 - 25 %. Zbylé finanční prostředky by tedy byly poskytnuty ze strukturálních fondů EU. V případě podpory 92,5 % ze strukturálních fondů by obec musela vynaložit z vlastních zdrojů 3,6 milionů Kč. Ve vztahu k disponibilním zdrojům obce činí tato částka zhruba 11 %. V druhém případě, kdy se jedná o větší procento spoluúčasti, by obec z vlastních zdrojů musela vynaložit částku v rozmezí 7,2 – 12 milionů Kč, což je zhruba 21 % - 36 % z disponibilních zdrojů obce.

5.2.2 Bankovní úvěr

Na financování projektu je jednou z možností i využití bankovního úvěru. Bankovní úvěr nabízí komerční banky, z nichž každá má stanovenou svou úvěrovou politiku a při poskytování úvěrů klientům uplatňuje řadu zásad a metodologických postupů. Než banka poskytne úvěr resp. uzavře s žadatelem, v tomto případě s obcí úvěrovou smlouvu, prověří bonitu obce tzn. zda je obec schopná dostát svým závazkům a splácet případný úvěr.

Hlavními kritérii při samotném rozhodování o poskytnutí úvěru jsou:

³⁰ Zdroj: stránky Strukturálních fondů Evropské unie. Dostupný z WWW: < <http://www.strukturalni-fondy.cz/Upload/Programy-2007-2013/ROP-NUTS-II-Moravskoslezsko> >. (cit. 10. 4. 2010).

- návratnost, tj. schopnost dlužníka splatit úvěr ve sjednané lhůtě,
- výnosnost úvěru.

Banky při poskytování úvěrů používají standardně dva druhy úrokových sazeb:

- pevnou úrokovou sazbu, která je stanovena pevně určitým procentem,
- pohyblivou úrokovou sazbu, která se skládá ze dvou složek, a to základní sazby, kterou vyhlašuje centrála příslušné banky a odchylky, která je dohodnuta s klientem při uzavírání smlouvy.

Obec už má s poskytnutím úvěru své zkušenosti, jelikož momentálně úvěr splácí. Vzít si další úvěr lze považovat za vhodné řešení pro realizaci projektu, jelikož získá potřebné finanční prostředky a díky možnosti dlouhodobého splácení, které lze rozložit např. do 10 let, by to neznamenovalo tak rapidní zatížení rozpočtu. Splácení probíhá ve většině bank buď měsíčně, či čtvrtletně. Co se týče úrokových sazeb pro čerpání úvěru je tato sazba opět individuální v rámci jednotlivých bankovních institucí.

Financování tohoto projektu s využitím bankovního úvěru je následující:

- **vlastní zdroje:** k doložení vlastních zdrojů je dobré sledovat vývoj peněžních toků, tzv. cash flow žadatele, tedy obce. Pokud obec generuje dostatečné příjmy, může svoji schopnost financovat záměr z vlastních zdrojů doložit právě výkazem cash flow. Vlastní zdroje jsou bankou ověřovány kvůli schopnosti splácení úvěru,
- **cizí zdroje:** v případě, že obec nedisponuje dostatečným kapitálem k financování projektu, může si zajistit financování kombinací úvěrů. V současné době jsou již banky na toto financování řádně připraveny a přizpůsobují podmínkám operačních programů i svoje úvěrové produkty či programy.

Žadatel může pro financování svých záměrů v zásadě využít 3 formy úvěrů:

- klasický investiční úvěr,
- úvěr na překlenutí dotace,
- investiční úvěr s využitím možnosti předčasné splátky.

K doložení cizích zdrojů financování je nejčastěji vyžadován bankovní příslib, a to buď v podobě závazného bankovního příslibu či nezávazného prohlášení (méně časté).³¹

Obvyklým způsobem financování je také kombinace výše uvedeného, tedy podílové krytí investice z vlastních a cizích zdrojů. Obec Kobeřice by byla schopna splácet bankovní úvěr ve výši 15 milionů Kč s dobou splatnosti na 10 let. Obec preferuje čtvrtletní splácení.

5.2.3 Finanční prostředky podnikatelských subjektů

Jinou alternativou pro financování daného projektu se jeví možnost využití finančních prostředků podnikatelských subjektů. Podnikatelé vynakládají prostředky, resp. jsou ochotni finančně participovat na takových aktivitách, které jim ve finále zajistí zvýšení vlastního prospěchu. Tento přístup je v podmínkách tržního hospodářství zcela přirozený a nesmí na něj být pohlíženo jako na vypočítavost. Prospěch nebo přínos na straně přispívajícího podnikatelského subjektu přitom nemusí být pouze ve formě zvýšení tržeb a podnikatelského zisku. Podnikatelské subjekty spolupracují s obcemi v různých oblastech jako např. na zajišťování kvalitního bydlení, budování zázemí pro trávení volného času, spolufinancování kulturních a zábavních akcí, apod. Velmi často lze také spatřovat spolupráci podnikatelských subjektů a obcí v oblasti místních komunikací, rekonstrukcí a revitalizací obecních objektů, které jim v důsledku přinesou nějaké výhody.³²

Financování v rámci investičního projektu je pro podnikatelské subjekty více náročné, a proto lze počítat s větším množstvím zúčastněných podnikatelů. Jaké množství finančních prostředků je podnikatel schopen pro realizaci projektu poskytnout nelze v této fázi odhadnout, ale podnikatelské subjekty si za svou finanční výpomoc obci předplatí místo v tomto objektu pro své účely. Za tuto výpomoc jsou zbaveny povinnosti platit nájem za toto místo.

³¹ Stránky eDOTACE.cz. Dostupný z WWW: <<http://www.edotace.cz/moznosti-financovani-projektu/>>. (cit. 22. 4. 2010).

³² Stránky Portálu na podporu rozvoje obcí ČR. Dostupný z WWW: <<http://www.rozvojobci.cz/news/financovani-rozvoje-obce-souhrn/>>. (cit. 22. 4. 2010).

5.2.4 Partnerství veřejného a soukromého sektoru

Lze také využít pro financování projektu formu PPP. Jedná se o spolupráci veřejného a soukromého sektoru vzniklé za účelem využití zdrojů a schopností soukromého sektoru při zajištění veřejné infrastruktury nebo veřejných služeb. Jednotlivé varianty PPP, jsou - li odborně a úspěšně aplikovány, zvyšují kvalitu i efektivnost veřejných služeb včetně výkonu státní i místní správy a urychlují realizaci významných infrastrukturních projektů s pozitivním dopadem na rozvoj ekonomiky. PPP projekty jsou charakteristické zejména svou rozsáhlostí, investiční náročností a také širokou skupinou zainteresovaných subjektů. Značná počáteční investice vyžaduje vklady od většího počtu podílníků nebo věřitelů.³³

Spolupráce těchto dvou subjektů v rámci tohoto projektu je vhodná na základě koncesní smlouvy. Podmínky upravuje zákon č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení, tzv. koncesní zákon. Podle tohoto zákona se provádí postup pro PPP. Výhodou PPP na základě koncesní smlouvy je, že není protihodnota poskytována peněžní platbou, ale právem na provozování určité věci a inkasovat s tím spojený užitek.

Existují tři základní kategorie finančních prostředků pro realizaci projektů. Do první kategorie patří vlastní kapitál nové společnosti založené koncesionářem a spadá sem rovněž podřízený úvěr, který je určitým přechodem mezi vlastním kapitálem společnosti a klasickým bankovním úvěrem. Druhá kategorie zahrnuje bankovní úvěry, ale také půjčky rozvojových bank a podobných organizací. Do třetí jsou zařazeny dluhopisy vydávané koncesionářem.

PPP obvykle znamená sdílenou účast obou sektorů ve společnosti speciálně vytvořené pouze pro účely realizace projektu, která se řídí obchodním zákoníkem.

Výsledkem dobře připraveného PPP projektu je vzájemně spokojená dlouhodobá spolupráce obou sektorů, ze které plynou výhody oběma sektorům. Soukromý sektor získává možnost dlouhodobých příjmů ze zajímavého projektu a obec vyšší hodnotu za své peníze, vyšší kvalitu za stejné náklady nebo stejnou kvalitu za nižší náklady. Je nežádoucí, aby se projekt vyvinul v nevyvážený vztah, kdy jedna strana benefituje na úkor druhé. Klíčovým předpokladem úspěšného PPP projektu je kvalifikovaná příprava a oboustranně prospěšný flexibilní smluvní vztah.

³³ Stránky PPP centra. Dostupný z WWW: <<http://www.pppcentrum.cz/index.php?cmd=page&id=122>>. (cit. 20. 4. 2010).

Rozhodující podmínkou vhodného PPP projektu je ekonomická výhodnost pro obec. Soukromý sektor musí realizovat projekt za náklady pro obec nižší než v případě, že si stejný projekt zajistí obec sama ze svých zdrojů.

5.3 Zhodnocení a doporučení pro financování projektu

Pro financování investičního projektu se nabízí čtyři návrhy. Možné je i tyto alternativy kombinovat. Spoluúčast obce na financování investičních akcí je samozřejmostí. Vícezdrojové financování investičního projektu se uplatňuje u většiny investičních záměrů. Jedná se tedy o využití vlastních a cizích zdrojů pro financování projektu.

Dotace z ROP Moravskoslezsko je v rámci řešeného projektu výhodná z důvodu toho, že získání dotace by mohla poskytnout největší podíl finančních prostředků na realizaci. I zde však musí obec prokázat, že je schopna účastnit se financování tohoto projektu. Aby se však takové prostředky podařilo získat, je nutné zajistit rozsáhlou projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, následně stavebního povolení a nakonec dokumentaci pro zadání stavby a vlastní realizaci díla. Bez jejich existence není prakticky možné získat žádné finanční prostředky. Nevýhodou se jeví, že není zaručeno 100 % získání této dotace, čímž by obec musela najít jiné řešení, které by bylo dosti užitečné ve srovnání s touto možnou dotací.

Co se týče však finančních prostředků obce je zde na místě upozornit na zatížení rozpočtu obce, a proto je předpoklad pro financování investiční akce využít i další alternativu uzavření bankovního úvěru. Obec má možnost využít velké množství nabízených úvěrů. Banky poskytují dostatečnou nabídku úvěrů, které mají mnoho výhod i nevýhod. Je důležitý správný výběr úvěru, aby obec byla schopna obec splácet a nenastaly se splácením nepředvídatelné potíže.

Spoluúčast podnikatelských subjektů na financování projektu je také přirozenou cestou jak získat potřebné finanční prostředky. Tato spolupráce je v této době realizována poměrně často, i když obec za finanční výpomoc ztrácí svá privilegia a musí podstoupit určitou část objektu podnikatelským subjektům pro jejich využití, což změní ráz jejich plánů a nemusí to přinést takový užitek, jaký měl být původně.

PPP jako forma spolupráce soukromého a veřejného sektoru je dnes častěji využívána, jelikož jak vyplývá z níže popsaných výhod, nese se sebou pro veřejný sektor dobré podmínky pro tuto spolupráci. Výhodou PPP na základě koncesní smlouvy je, že není

protihodnota poskytována peněžní platbou, ale právem na provozování určité věci a inkasovat s tím spojený užitek jak bylo již uvedeno výše. Výhoda však na druhé straně spočívá v efektivnějším využití prostředků u soukromého sektoru. Privátní firmy jsou totiž schopny lépe alokovat riziko a tak snížit celkové náklady projektu po celou dobu jeho životnosti a tím ušetřit veřejnému sektoru finanční prostředky. Dalším faktorem je lhůta provádění projektu, kde v případě realizace projektu soukromým sektorem nebývá problém s dodržáním termínu.

U PPP lze však najít i nějaké nevýhody. Na prvním místě je důležité zmínit, že nejsou vhodné k řešení všech potřeb veřejného sektoru, takže pokud nebudou splněny všechny podmínky, nemusí se tato spolupráce vůbec uskutečnit. Dále i samotný vstup soukromého subjektu není výhodou, pokud nejsou podmínky vztahu správně nastaveny. Příprava projektu veřejně - soukromého partnerství je velice složitou procedurou, která může trvat roky, což vede k oddalování realizace projektu oproti běžnému způsobu zadávání. Samotná realizace je naproti tomu zase kratší.

K zhodnocení návrhů lze i zmínit jako jednu z možností použití pouze vlastních zdrojů na realizaci investičního záměru. To znamená poskytnutí finančních prostředků v hodnotě 48 milionů Kč z obecního rozpočtu. Taková to alternativa financování však není pro obec Koberice reálná, jak vyplývá z analýzy jejího hospodaření a z rozpočtového výhledu.

V rámci projektu výstavby komunitního centra se jeví jako primární zdroj pro financování projektu získání dotace z ROP Moravskoslezsko, jelikož se jedná o projekt finančně náročný a dotace z ROP by mohla poskytnout největší podíl financí. Nutná je spoluúčast obce na financování jak bylo zmíněno výše. Aby se však takové prostředky podařilo získat, je však nutné splnit velkou řadu podmínek. Nabízí se pak i řešení kombinovat výše zmíněné alternativy dohromady. Nemá - li dostatek financí, může využít k poskytnuté dotaci dofinancování pomocí úvěru. Takových kombinací lze aplikovat více. Pokud by obec nezískala dotaci může využít kombinaci použití vlastního kapitálu, bankovního úvěru i finančních prostředků podnikatelských subjektů nebo realizovat projekt za spolupráce se soukromým sektorem.

Závěrem je dobré upozornit i na to, že v rámci tohoto projektu obec Koberice nemá jinou možnost získání dotace než - li ze strukturálních fondů Evropské unie, jelikož neexistují specifické dotační programy ministerstev České republiky pro problematiku brownfields a není ani možnost čerpání ze státních fondů, které taky nejsou přizpůsobeny pro tento druh projektu, tedy regeneraci brownfields. V České republice jsou totiž nastaveny takové

podmínky pro regeneraci brownfields, do kterých bohužel obec Kobeřice se svým projektem nespadá. Pro obec Kobeřice je to dosti omezující, a proto získání investičních prostředků z ROP je pro realizaci projektu nutná, jelikož pokud by obec musela vynaložit na financování pouze vlastní zdroje, znamenalo by to velké zatížení pro rozpočet obce a dá se tedy předpokládat, že obec Kobeřice by nebyla tento projekt schopna uskutečnit.

6. ZÁVĚR

Problematika nevyužívaného majetku, tzv. brownfields se v celosvětovém měřítku dostává do hlubšího povědomí od roku 1970 a postupně se stává součástí agendy udržitelného rozvoje. V České republice se o problematice brownfields vzhledem k odlišnému politickému a socioekonomickému vývoji začalo hovořit koncem 90. let v souvislosti s negativními důsledky privatizace. Problematika brownfields je spojena s nedostatečným zmapováním, minimem informací a absencí koncepčního a komplexního analyzování této problematiky.

Regenerace ploch brownfields je žádoucí nejen z hlediska opětného využití území, ale jsou s ní spojeny i další pozitivní faktory, mezi něž patří zejména zvýšení příjmů a podpora ekonomiky v území a vytvoření nových pracovních příležitostí, revitalizace celého území, odstranění ekologických zátěží v osídlené krajině, alternativa k záboru půdy pro stavby "na zelené louce" i ochrana zdraví obyvatel a zkvalitňování životního prostředí.

Nevyužívané objekty jsou častým problémem obcí i měst a to nejen z pohledu urbanistického, ekologického a sociálního. Možnosti realizace řešení jejich revitalizace jsou často podmíněny finanční náročností a zejména dostupností finančních prostředků. Podporu oblasti revitalizace brownfields lze nalézt ve dvou základních potenciálních zdrojích, a to veřejných a soukromých, případně jejich vzájemnou kombinací. Jejich širší dosažitelnost je však omezena nastavenými podmínkami poskytnutí podpory a výši finanční podpory.

V současné době a to jednak s ohledem na relativně „mladou“ problematiku brownfields v ČR a jednak s ohledem na povahu řešení této problematiky lze konstatovat, že neexistuje žádný systémový fond, který by byl primárně určen pro financování projektů týkajících se revitalizace brownfields. Nicméně přesto existuje několik možných dotačních titulů vázaných na strukturální fondy EU a několik možných dotačních titulů realizovaných jednotlivými ministerstvy ČR. Co se však týče možností získání dotací z ministerstev ČR je právě zde problém, jelikož ministerstva neposkytují tak vysoké finanční prostředky na zajištění financování projektu revitalizace brownfields typu, který se nachází v obci Kobernice. Tím obec přichází o další možnost jak tento projekt financovat, což může také vést k vyššímu vydání financí z vlastních zdrojů.

Možnosti financování projektů obce jsou a budou ovlivňovány vlastním obecním rozpočtem, ale v nemalé míře i rozpočtem státním a úspěšností při získávání podpory z Evropských fondů. Příjmová část obecního rozpočtu je výrazně závislá na státních

přerozdělovacích procesech s určitou vazbou na příjmy podnikatelských subjektů. Stále veliký bude objem výdajů do technické infrastruktury a dále poroste objem výdajů v oblasti zvýšení kvality života v obci. Výdaje rozpočtu a především užití cizích zdrojů je nutno plánovat v souladu s budoucími plány obce. Z rozpočtu obce je nutno vytvořit účinný nástroj, a to jak ve vztahu ke státním výdajům a výdajům soukromého sektoru, tak i různým zahraničním zdrojům, včetně dotačních zdrojů Evropské unie.

Velmi podstatným faktorem je ekonomická stránka tohoto projektu ve vztahu k obecnímu rozpočtu v časovém horizontu dalších 10 let, a to jak na straně příjmů, tak zejména na straně výdajů. Je zcela zřejmé, že vlastník objektu, obec Kobeřice, bude z výnosů nájemného za pronájem komerčních ploch částečně kompenzovat vynaložené investiční výdaje. Nelze tvrdit, že taková to stavba bude návratná v krátké době, a to k povaze využití obecní potřeby a služby včetně bytů.

Z analýzy rozpočtu je zřejmé jak obec se svými finančními prostředky hospodaří, dále i jak je schopná získávat dotační prostředky na realizaci investic potřebných pro regeneraci obecních objektů a pro rozvoj celé obce. Výkyvy, které se v rozpočtu obce objevily lze zejména spojit s dotacemi a investicemi, které jsou dopředu těžko odhadnutelné, pokud obec nemá vypracovaný dlouhodobý plán pro své budoucí záměry. Je zřejmé, že realizace finančně náročných akcí je možná za předpokladu přidělených dotací.

Pokud by však nebyly nashromážděny finanční prostředky, musela by se využít jiná varianta, jak s tímto objektem naložit a také jak zabezpečit kvalitnější služby pro občany, které měly být díky realizaci projektu zajištěny. Odhad možných investic v případě neuskutečnění projektu výstavby komunitního centra by se pohybovaly okolo 31 milionů Kč. Z toho rekonstrukce obecního úřadu 7 000 tisíc Kč, demolice stávajícího objektu 4 500 tisíc Kč, rekonstrukce požární zbrojnice pro vybudování kulturního sálu v hodnotě 16 milionů Kč a jiné. Lze tedy těžko předpokládat, že by obec získala na všechny tyto investice účelové dotace. Proto se jeví jako velmi účelné řešení rekonstrukce a dostavba stávající rozestavěné stavby obce.

Hlavním cílem diplomové práce bylo navrhnout alternativy pro financování projektu využití nevyužívaného majetku obce Kobeřice a zhodnotit tyto alternativy a doporučit nejvhodnější alternativu pro financování daného projektu. S ohledem na výše uvedené výsledky této práce lze konstatovat financovatelnost tohoto projektu, i když se nejedná o snadnou proveditelnost této akce. Na realizaci akce byly navrženy čtyři alternativy. Využití dotace z ROP je nejvýhodnější pro financování projektu, jelikož dotace poskytuje největší

část finančních prostředků, ale na druhé straně nelze zaručit, že obec tuto dotaci získá. Poskytnutí bankovního úvěru je další možností, ale i toto se sebou přináší určitá rizika, protože obec musí prokázat svou schopnost splácení a více zatíží svůj rozpočet. Podpora ze strany podnikatelských subjektů není v dnešní době výjimečnou a tuto možnost z globálního hlediska využívají obce poměrně častěji. Jde o rychlé získání finančních prostředků pro svůj záměr, ale poté musí počítat s tím, že podnikatelé za svou finanční výpomoc si budou nárokovat své místo v objektu a plánované využití objektu to omezí. Forma PPP je v posledních letech více a více využívána a spolupráce soukromého a veřejného sektoru má dostatečné množství výhod. Obec přenáší část rizik na soukromý sektor, získává vyšší kvalitu veřejných služeb za vynaložení stejných nebo nižších nákladů. Přínosem může být, že veřejný sektor neurčuje prostředky, kterými má být dané služby dosaženo, ale i to, že je investor motivován k tvorbě moderních technologií a postupů, které vedou ke snížení nákladů na daný projekt nebo ke zvýšení jeho životnosti. Na druhé straně je zde dlouhá procedura přípravy a důležité je i správně nastavit podmínky, aby byl projekt úspěšný.

Ověření stanovené hypotézy práce bylo významné pro posouzení vhodných návrhů financování vybraného projektu. Lze tedy konstatovat, že stanovená hypotéza byla splněna. Jak je výše uvedeno, existuje více alternativ pro financování projektu výstavby komunitního centra. Vybrané alternativy jsou reálné a lze je využít zejména vhodnou kombinací stanovených návrhů financování. Vícezdrojové financování je pro realizaci projektu vhodnou a dá se říci, že i jedinou alternativou, jelikož je zapotřebí získat podporu soukromých zdrojů i vlastních zdrojů obce, aby mohl být projekt vůbec uskutečněn.

Přínosem práce je nalezení různých alternativ pro financování projektu, které by obec mohla využít, aby byl tento investiční záměr uskutečněn. Závěrem lze zdůraznit, že takto finančně náročné projekty není snadné realizovat, zejména z důvodu neexistence specifických dotačních programů k problematice brownfields v České republice. Aby bylo možné provést regeneraci tohoto objektu musí obec vynaložit velké úsilí, aby nashromáždila dostatečné množství finančních prostředků a přispěla tak k rozvoji obce. Cílem obce Kobeřice je rozvoj území a služeb pro své občany, ale také snaha o co nejmenší zadlužení obce do budoucna. Zkombinovat tyto plány je obtížné, a proto je potřeba doufat, že obec Kobeřice bude i nadále činit ta nejvhodnější opatření, která budou obci nyní i v budoucnu prospívat.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

1. Monografie:

DOLEČEK, J. A KOL. *Moravskoslezský kraj - města a obce moravskoslezského kraje*. 1. vyd. PROXIMA Bohemia, s.r.o., 2000. 327 s.

HAVLAN, P. A KOL. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. vyd. Praha: Linde, 2008. 318 s. ISBN 978-80-7201-708-9.

KADEŘÁBKOVÁ, B., PIECHA, M. A KOLEKTIV. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C. H. BECK, 2009. 138 s. ISBN 978- 80- 7400- 123- 9.

PEKOVÁ, J. *Hospodaření a finance územní samosprávy*. 1. vyd. Praha: MANAGEMENT PRESS, 2004. 375 s. ISBN 80-7261-086-4.

PEKOVÁ, J., PILNÝ, J., JETMAR, M. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2008. 712 s. ISBN 978-80-7357-351-5.

2. Legislativa:

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

3. Elektronické zdroje:

STRÁNKY eDOTACE.CZ. [online]. 2010. [cit. 22. 4. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.edotace.cz/moznosti-financovani-projektu/>>.

STRÁNKY OBCE BOLATICE. [online]. 2010. [cit. 12. 4. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.bolatice.cz/bolatice/czech/text.asp?sysID=1675>>.

STRÁNKY OBCE KOBEŘICE. [online]. 2010. [cit. 1. 4. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.koberice.cz/texty/3/>>.

STRÁNKY OBCE KOBEŘICE. [online]. 2010. [cit. 12. 4. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.koberice.cz/co-se-prave-deje-v-obci-detail/4/>>.

STRÁNKY PORTÁLU NA PODPORU ROZVOJE OBCÍ ČR. [online]. 2010. [cit. 22. 4. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.rozvojobci.cz/news/financovani-rozvoje-obce-souhrn/>>.

STRÁNKY PPP CENTRA. [online]. 2010. [cit. 20. 4. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.pppcentrum.cz/index.php?cmd=page&id=122>>.

STRÁNKY REGIONÁLNÍ RADY REGIONU SOUDRŽNOSTI MORAVSKOSLEZSKO. [online]. 2010. [cit. 18. 4. 2010]. Dostupný z WWW:

<<http://www.rr-moravskoslezsko.cz/moznosti-financni-podpory>>.

STRÁNKY STRUKTURÁLNÍCH FONDŮ EVROPSKÉ UNIE. [online]. 2010. [cit. 10. 4. 2010]. Dostupný z WWW:

<<http://www.strukturalni-fondy.cz/Upload/Programy-2007-2013/ROP-NUTS-II-Moravskoslezsko>>.

SEZNAM ZKRATEK

EU	Evropská unie
MF	ministerstvo financí
MV	ministerstvo vnitra
NP	nadzemní podlaží
NUTS2	nomenklatura územních statistických jednotek
OÚ	obecní úřad
PPP	Partnerství veřejného a soukromého sektoru
ROP	regionální operační program
SD	spotřební družstvo
SR	státní rozpočet
SVČ	samostatná výdělečná činnost
TJ	tělovýchovná jednota

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;

- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB - TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);

- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB - TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;

- bylo sjednáno, že s VŠB - TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB - TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB - TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 30. 4. 2010

.....

Pavla Václavíková

Zahradní 6

747 27 Koberice

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Právní předpisy vztahující se k obci Kobeřice

Příloha č. 2: Obrázky současného a budoucího objektu

Příloha č. 3: Regionální operační program NUTS2 Moravskoslezsko 2007- 2013

Příloha č.1

Přehled nejdůležitějších předpisů, podle kterých obce jednají a rozhodují, a které upravují práva občanů ve vztahu k obci, včetně práva na získání informací.

- zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),
- zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
- zák. č. 152/1994 Sb., o volbách do zastupitelstev v obcích,
- zák. č. 71/1967 Sb., o správním řízení,
- zák. č. 200/1990 Sb., o přestupcích,
- zák. č. 37/1973 Sb., o veřejných sbírkách,
- zák. č. 268/1949 Sb., o matrikách,
- zák. č. 138/1973 Sb., o vodách,
- zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,
- zák. č. 135/1985 Sb., o požární ochraně,
- zák. č. 114/1988 Sb., o působnosti orgánů ČR v sociálním zabezpečení,
- zák. č. 37/1989 Sb., o ochraně před alkoholismem a jinými toxikomaniemi, v platném znění,
- zák. č. 84/1990 Sb., o právu shromažďovacím,
- zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor,
- zák. č. 105/1990 Sb., o soukromém podnikání občanů, ve znění pozdějších předpisů,
- zák. č. 202/1990 Sb., o loteriích a jiných podobných hrách,
- zák. č. 564/1990 Sb., o státní správě a samosprávě ve školství,
- zák. č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích,
- zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání,
- zák. č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti,
- zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví,
- zák. č. 570/1991 Sb., o živnostenských úřadech,
- zák. č. 582/1991 Sb., o organizaci a provádění sociálního zabezpečení,
- zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zák. č. 143/1992 Sb., o platu a odměně za pracovní pohotovost v rozpočtových a některých dalších organizacích a orgánech,
- zák. č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků,

- zák. č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti,
- zák. č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích,
- zák. č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí,
- nařízení vlády ČR č. 41/1993 Sb., kterým se stanoví podrobnější úprava vztahů Policie ČR k orgánům obcí a obecní policii,
- zák. č. 41/1993 Sb., o ověřování shody opisů nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu obecními úřady a o vydávání potvrzení orgány obcí a okresními úřady,
- vyhláška MF č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,
- zák. č. 111/1994 Sb., o silniční dopravě,
- zák. č. 199/1994 Sb., o zadávání veřejných zakázek,
- vyhláška MV č. 231/1996 Sb., kterou se stanoví paušální částka nákladů řízení o přestupcích,
- zák. č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- zák. č. 125/1997 Sb., o odpadech,
- zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím,
- zák. č. 328/1999 Sb. o občanských průkazech,
- zák. č. 329/1999 Sb. o cestovních dokladech,
- zák. č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů,
- zák. č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech,
- zák. č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla),
- zák. č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní).³⁴

³⁴ Zdroj: stránky obce Bolatice, dostupný z WWW:

<<http://www.bolatice.cz/bolatice/czech/text.asp?sysID=1675>>. (cit. 12. 4. 2009).

Příloha č. 2



Zdroj: stránky obce Kobeřice, dostupný z WWW: < <http://www.koberice.cz/co-se-prave-deje-v-obci-detail/4/>>.
(cit. 12. 4. 2010).

Příloha č. 3

Regionální operační program NUTS 2 Moravskoslezsko 2007-2013

Prioritní osy	1. Regionální infrastruktura a dostupnost	2. Podpora prosperity regionu	3. Rozvoj měst	4. Rozvoj venkova
Oblasti podpory	1.1 Rozvoj regionální silniční dopravní infrastruktury	2.1 Infrastruktura veřejných služeb	3.1 Rozvojové póly regionu	4.1 Rozvoj venkova
	1.2 Rozvoj a dostupnost letiště Ostrava	2.2 Rozvoj cestovního ruchu	3.2 Subregionální centra	
	1.3 Rozvoj dopravní obslužnosti	2.3 Podpora využívání brownfields		
	1.4 Infrastruktura integrovaného záchranného systému a krizového řízení	2.4 Marketing regionu		

Zdroj: stránky Regionální rady regionu soudržnosti Moravskoslezsko, dostupný z WWW: < <http://www.rr-moravskoslezsko.cz/moznosti-financi-podpory>>. (cit. 18. 4. 2010).